

평생 내 집 마련을 향한
신나는 여정을 떠나기 위해
함께 해야 할 안내서

생애 최초 주택
구매자를 위한
워크북



CANADA
GUARANTY

Proudly Canadian **SINCE 2010**

www.canadaguaranty.ca



축하드립니다!

내 집 마련을 향한 첫걸음을 내디디셨습니다.

처음으로 내 집을 마련하는 일은 매우 신나는 일이기도 하지만, 인생에서 가장 중요한 재정적 결정에 속하는 일이기 때문에 부담스럽게 느껴지기도 합니다. 이 워크북을 통해 주택 구매 자금 확보와 주택 구매 과정에 관해 이해함으로써 충분한 정보를 가지고 자신감 있는 의사결정을 내리는 데 도움을 받을 수 있습니다. 이 워크북은 단계별 안내로 이루어져 있으며, 자주 묻는 질문 및 답변과 주요 개념 및 자료를 소개함으로써 성공적인 내 집 마련 준비에 도움이 될 것입니다.



이 워크북 맨 뒤의 '용어 찾아보기'에서는 추가적인 내용과 낱설 수도 있는 용어에 관한 자세한 개념 설명을 볼 수 있습니다. 이 워크북에서 처음 나오는 용어는 이중 밑줄로 강조되어 있습니다. 계속 읽기 전에, 해당 용어들을 검토하시면 주택 구매 단계를 따르면서 용어들을 숙지하는 데 도움이 될 것입니다.

본 문서에 나와 있는 정보와 예시들은 언급된 상품 및 사항에 해당되는 모든 가능성, 미포함 사항, 조건들을 모두 포함하고 있지 않을 수 있습니다. 최신 정보를 정확하게 전달하기 위해 최선을 다하고 있으나, 이 문서의 내용을 전문적인 또는 전문가의 조언 또는 의견으로 여기거나, 단독으로 의존해서는 안 됩니다. 라이선스가 있는 법률 전문가, 모기지 전문가 또는 자격을 갖춘 업계 전문가(해당되는 경우)에게 구체적인 조언, 추천 및/또는 의견을 구할 것을 권장합니다.

주택 구매를 향한 여정을 시작하며

갓 대학을 졸업하셨거나, 신혼부부거나, 아이가 태어났거나, 새로 이직 또는 은퇴를 하셨습니까? 여러분이 인생의 어느 단계에 있든, 주택을 구매하신 적이 없다면 주택 구매 과정을 알아보는 것이 법차게 느껴질 수 있습니다. 이렇게 느끼는 것은 매우 정상적이며, 힘들 수도 있겠지만 그 과정을 이해하고 스스로 및 여러분의 모기지 전문가에게 적절한 질문을 할 준비를 하면서 쉽게 극복할 수 있습니다.

처음으로 주택을 구매하시는 많은 분은 모델하우스를 방문하면서 그 여정을 시작하기 마련이지만, 이 단계는 마지막 단계로 미뤄두는 것이 좋습니다. 일단 원하던 집을 발견하게 되면, 이 집을 확보하는 과정은 생각보다 빠르게 진행되기 때문에 미리 준비를 마치고 과제를 완료해 놓는 것이 중요합니다. 검색을 시작하기 전에 얼마까지 부담할 수 있고 얼마나 대출할 수 있는지를 알아보는 것이 가장 좋습니다.

워크북 작성은 현재 그리고 향후에 나와 우리 가족에게 어떤 주택이 “딱 맞을지” 결정하는 데 훌륭한 시작점이 될 것입니다.

이 중요한 단계의 첫발을 떤 것을 축하합니다. 다음 페이지에서 계속하세요!



사람들은 주택 대금을 어떻게 지불하나요?

가장 간단히 말해, 어떤 사람이 자본을 무한정으로 보유하고 있다면 주택을 100% 현금으로 살 수 있을 것입니다. 이 현금 구매자는 마음에 드는 집을 발견하면 매도인에게 직접 구매 청약을 하거나(직거래) Realtor®를 통해(중개 매매) 청약을 할 수 있을 것입니다. 매도인이 청약을 승낙하면, 잔금일이 정해집니다. 잔금일에는 법률 전문가가 매도인이 대금을 수령하는 것을 확인하고 부동산의 명의를 매수인에게 이전하는 작업을 합니다. 매수인과 매도인 모두 해당하는 제반 비용을 지불하면 매수인이 해당 주택의 소유권을 취득하게 됩니다.

하지만 안타깝게도 이런 시나리오는 일반적인 경우가 아닙니다. 생애 최초로 내 집 마련을 하는 대부분의 매수인들에게는 금융 지원(또는 모기지 대출)이 필요합니다. 다음 예시를 통해 자세히 알아보시다.

- 존은 \$500,000 상당의 주택을 구매하고자 합니다.
- 다행히 존은 은행 계좌에 주택 구매 용도로 사용할 현금 \$25,000를 저축해두고 있었습니다.
 - 이 \$25,000를 계약금이라고 합니다.
- 존이 원하는 집의 가격은 \$500,000이지만 그에게는 돈이 \$25,000밖에 없으므로, 존에게 나머지 \$475,000를 대출해 줄 의향이 있는 금융 기관(대출 기관)을 찾아가야 합니다,
 - 이런 부동산 관련 대출을 모기지라고 합니다.
- \$475,000는 매매가 \$500,000의 95% ($\$475,000/\$500,000 = 95\%$)이며, 더 자주 쓰이는 용어로 말하자면 담보 인정 비율(LTV: loan-to-value) 95% 모기지라고 합니다.
- 일반적으로 다음과 같은 유형의 금융기관에서 모기지를 발급받을 수 있습니다. 은행, 모노라인 렌더(Monoline Lender, 모기지 대출만을 전문으로 하는 대출 기관), 신용조합 및 신탁회사. 이러한 기업은 의사결정 과정에서 잠재 채무자를 선별하는 고유한 기준을 가지고 있습니다. 잠재 채무자들은 이러한 기준들이 융통성이 없어 보이고 추가 서류 취득 및 구비를 요구할 수도 있기 때문에 당황스러울 수도 있습니다. 하지만 이 기준은 채무자가 주택 담보 대출을 상환할 능력을 오랫동안 유지할 수 있는지를 심사하는 효율적인 확인 방법입니다.

어떤 사람이 여러분에게 \$475,000를 빌리고자 한다면 무슨 질문을 할지, 또는 어떤 정보와 재보증이 필요할지 대출 기관의 입장에서 생각해 본다면 이해하는 데 도움이 될 것입니다.

모기지 채무불이행 보험

캐나다에서는 매매가의 20% 미만의 계약금을 내고 부동산을 구매하는 경우(법적으로) 모기지 채무불이행 보험(흔히 “모기지 보험”이라고 함)에 가입해야 합니다. 이 보험은 주택 매수인이 모기지 채무불이행에 빠질 경우 대출 기관을 보호하기 위해 고안된 것입니다. 모기지 채무불이행 보험료가 모기지 금액에 추가되고 모기지 대출의 상환 기간 동안 상각됩니다. 이것은 선납 비용이 아닙니다.

필요한 서류



수만 달러의 모기지 대출 자격을 갖추는 데 필요한 "서류"들은 몇 시간 만에도 구비할 수 있는 경우가 많습니다. 그러나 주택을 구매하고자 한다면 이 서류들은 미리 갖추어두는 것이 좋습니다. 이러한 서류들을 미리 준비하여 모기지 전문가에게 제시하면 주택 구매 과정에서 발생할 수 있는 돌발상황을 줄이는 데 도움이 됩니다.

고용 및 소득 증명 서류

주택 구매 과정을 시작하는 단계에서 갖추어야 할 서류는 다음과 같습니다.

개인소득세 신고서(T1 General)	개인소득세 신고서 (최근 2년간)
세무 보고 확인서(NOА)	세무 보고 확인서(최근 2년간)
급여명세서	최근 2년 간 급여명세서
잡 레터 / 고용 계약서	지난 30일 이내에 작성되어 고용주의 인사 담당 부서에서 받은 잡 레터로, 직위/급여/고용 기간, 연락처가 나와 있으며 대출 기관이 제시된 정보를 구두로 확인할 수 있는 서면.
문서화된 자금 내역	전통적으로 은행 잔고증명서 또는 투자 계좌 명세서상의 계약금 용도로 사용하는 자금에 관한 90일간의 내역.

이러한 서류를 일찍 준비해두었다 해도, 구매하려는 주택을 찾았을 때는 시간이 흘러 이미 낡은 정보가 되어버리는 경우도 있습니다. 그러나 이러한 정보들은 이른 시일 내에 다시 얻을 수 있으며, 구매 단계로 넘어가기 전에 대출 기관의 가이드라인을 만족시키는 데 필요하기 때문에 먼저 갖추어야 합니다.

여기까지 주택 구매에 필요한 모기지를 이용하는 방법을 알아보았습니다. 이제 대출 기관이 대출 심사 시 고려하는 두 가지 요소를 알아봅니다. 다음 섹션에서는 대출 기관의 의사결정 과정에서 개인 신용등급과 소득이 얼마나 중요한 역할을 하는지에 대해 알아보니다.

개인 신용등급

현금으로 모든 결제를 했기 때문에 신용 대출 신청을 해 본 적이 없다는 사실이 주택을 구매할 때는 부정적인 요소로 작용할 수도 있음을 알고 계십니까? 많은 잠재 주택 구매자들이 이러한 사실에 놀라곤 합니다. 그러나 여러분이 대출 기관이라고 생각하고, 지속적인 상환 내역에 관한 증빙 문서가 없는 사람이 모기지 대출을 상환할 수 있을지를 결정해야 한다고 상상해 보십시오.

신용정보회사와 함께 일하는 대출 기관은 잠재 채무자의 신용 보고서를 획득할 수 있습니다. 개인 신용 보고서에는 개인 식별 정보뿐만 아니라, 대출, 신용카드, 신용한도대출, 휴대폰 요금 납부 내역은 물론 남은 대출금액, 최대 신용 한도, 최소 상환액까지 포함됩니다. 게다가 신용 보고서에는 채무자가 몇 번이나 신용 대출 신청을 했는지, 채권추심을 당한 경험이 있는지 또는 과거 파산/신용 상담을 받은 적이 있는지도 나옵니다.

신용 보고서에 나오는 모든 정보는 채무자의 신용 평점에 영향을 미칩니다. 주택 구매를 향한 여정을 떠나기 전에, 우선 여러분의 신용 평점이 어떤지를 알아야 합니다. 신용 평점이 낮다면 주택 구매를 현실적으로 고려하기 전에 신용 등급을 올리는 데 시간을 할애해야 할 수도 있습니다. 이 워크북의 용어 찾아보기와 자료 섹션에서 신용에 관한 추가 정보 및 신용 보고서 출력 방법에 대해 찾아볼 수 있습니다.

신용 등급에 부정적으로 작용할 수 있는 요소는?

여러분의 개인 신용등급과 신용 평점에 부정적인 영향을 미치는 행동은 다음과 같습니다. 상환 지연(신용 보고서를 출력하는 시점에 늦는 것까지 포함), 과거 채권추심 사실 존재, 현재 진행 중인 추심 존재, 최근 잦은 신용 조회, 단기 신용거래가 많음, 1달러라도 신용거래 한도를 초과하는 경우, 다수의 신용거래 한도 근접 대출 건수(신용 이용도 높음).

신용 등급을 개선할 수 있는 요소는?

전체적인 개인 신용등급과 신용 평점을 개선할 수 있는 몇 가지 요소는 다음과 같습니다. 연체 없는 상환 내역, 낮은 신용 이용도, 장기 또는 다수의 신용거래.

낮은 신용 이용도

신용 이용도가 낮다는 것은 부채를 만드는데 신중하며, 이용할 수 있는 모든 신용을 전부 이용할 필요가 없다는 사실을 대출 기관에 알려줍니다. 이용할 수 있는 최대 신용 한도와 남아있는 미지급 잔액의 차이가 클수록 높은 신용 평점을 받을 수 있습니다.

개인 신용등급 질문 파트 1	
질문 내용	네 아니요 (하나를 체크)
본인의 신용 평점을 알고 있으며, 그 점수가 700 이상입니까? (대출 기관은 모기지 자격을 심사할 때 필요한 최소 신용 평점에 관한 고유 가이드라인을 설정하고 있으며, 신용 평점 700점 이상은 일반적으로 양호한 것으로 간주됩니다.)	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
현재 진행 중인 신용거래가 두 건 이상이며, 각각 최소 \$2,500의 최대 한도로 최소 2년 이상 남아 있습니까? (이 질문은 “신용정보이력(depth of credit)”을 묻는 것입니다. 상환 내역이 길수록 신뢰할 수 있는 신용정보이력을 갖춘 것입니다.)	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
현재 모든 신용거래 금액이 최대 한도 미만입니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요

* 파트 1의 질문 중 하나라도 “아니요”라고 답변한 경우, 신용 평점을 획득하고 개인 신용등급을 이해하며 필요하면 신용 내역을 쌓고 개선하는 조치를 취하는 데 도움을 줄 수 있도록 모기지 전문가와 상담할 것을 추천합니다.



개인 신용등급이 몇 개월 만에 급격하게 좋아지는 예도 있으나, 그런 경우 이외에는 다시 신용 평점이 좋아지는 데 수년이 걸립니다. 여러분의 현재 개인 신용등급이 어떤지 알아보는 것이 최우선입니다. 신용 평점의 영향력 또는 전반적인 개인 신용등급에 대해 문의사항이 있다면 즉시 모기지 전문가에게 조언을 구하시기 바랍니다.

개인 신용등급 질문 파트 2	
질문 내용	네 아니요 (하나를 체크)
채권추심을 받은 적이 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
다음 중 하나라도 해당된 적이 있습니까? 파산, 신용 상담, 또는 개인 회생	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요

* 파트 2의 질문 중 하나라도 “네”라고 답변한 경우, 귀하의 현재 개인 신용등급 개선 방법을 이해하는 데 도움을 줄 수 있도록 모기지 전문가에게 조언을 구할 것을 권장합니다.



언제라도 재정적인 어려움을 겪고 있으며 파산, 채무 조정 또는 신용 상담 기관에 구제 신청을 고려하는 중이라면 그러한 결정을 내리기 전에 변호사 또는 회계사 및 모기지 전문가에게 조언을 구할 것을 강력히 권고합니다. 이러한 결정을 내리는 경우 향후 수년간 주택 구매 능력이 제한될 수 있기 때문에, 우선 이용할 수 있는 모든 옵션과 대안을 알 필요가 있습니다.

소득

모기지 전문가와 첫 상담에서 소득을 과대평가하는 것이 대출 심사에서 떨어지는 가장 흔한 사유일 수 있다는 것을 알고 계십니까? 그렇기 때문에 가용 소득에는 어떤 것이 있는지, 그리고 이들을 모기지 자격 획득 목적으로 사용할 수 있는지를 파악하는 것이 매우 중요합니다.

소득에는 다양한 형태가 있을 수 있습니다. 가장 기본적인 소득의 예로는 보너스 또는 변동성있는 부분을 제외한 고정 급여를 들 수 있습니다. 보너스 또는 초과 근무 소득 외에 연봉 \$50,000를 버는 장기 근로자의 경우 이에 해당합니다.

소득 증빙에서 가장 불리한 경우로는 고정 근로 시간이 없는 경우, 단기 고용, 100% 성과급 직원, 자기고용노동자 즉 “자영업자”가 있습니다.

대출 기관은 일반적으로 단일 업계 및 재직 중인 회사에서 장기 근속한 경우를 선호합니다. 과세가 가능하며 확실한 소득은 일반적으로 가장 증빙이 쉬운 소득입니다. 변동성이 있는 소득의 경우 일반적으로 최근 2년간의 내역이 필요합니다.

주택 구매 과정에서 발생할 수 있는 돌발상황을 최소화하는 데 가장 좋은 방법은 다음 질문에 대답하고 모기지 전문가와 상의하면서 소득 증빙 서류를 미리 구비해두는 것입니다.

소득 질문 파트 1	
질문 내용	네 아니요 (하나를 체크)
현재 직장에서 2년 넘게 일하고 계십니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
모든 소득의 출처가 고정 임금 또는 고정 시간 근로입니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
고용주가 귀하의 급여명세서에서 매년 소득세를 원천징수합니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요

* 파트 1의 질문 중에 하나라도 “아니요”라고 답변한 경우, 개인소득세 신고서(T1 General)와 세무 보고 확인서를 통해 2년간의 평균 소득을 증빙하는 서류를 제출해야 할 가능성이 높습니다. 2년간의 평균 소득을 동일한 직장에서 수령한 경우를 이상적으로 보지만, 경우에 따라 다르므로 구체적인 상황에 관해서는 모기지 전문가에게 조언을 구할 것을 권장합니다.

소득 질문 파트 2	
질문 내용	네 아니요 (하나를 체크)
단기 고용 상태에 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
모기지 자격 요건 목적으로 고려 중인 소득 중 그 출처가 고용 보험(EI)인 소득이 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
부양 가족이 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
직장에서 수습 직원입니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
임시직, 계약직, 일용직 또는 파트타임으로 일하고 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
소득 중 그 출처가 이혼 위자료거나 아동 수당인 소득이 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
자영업자이거나 여러분이 소유권 지분을 가진 기업에서 일하고 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
소득 중 고정 급여가 아닌 보너스 또는 초과근무로 인한 소득이 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요

* 파트 2의 질문 중 하나라도 “네”라고 답변한 경우, 개인소득세 신고서(T1 General)와 세무 보고 확인서를 통해 2년간의 평균 소득을 증빙하는 서류를 제출해야 할 가능성이 높습니다. 물론, 경우에 따라 다르므로 구체적인 상황에 관해서는 모기지 전문가에게 조언을 구할 것을 권장합니다.

소득 질문 파트3	
질문 내용	네 아니요 (하나를 체크)
소득 중 비과세 소득 (예: 정부 아동 복지 혜택, 증여 또는 상속 등)이 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요
소득 중 아동 위탁으로 받는 소득이 있습니까?	<input type="checkbox"/> 네 <input type="checkbox"/> 아니요

* 파트 3의 질문 중에 하나라도 “네”라고 답변한 경우에는 일반적으로 소득의 일부를 모기지 자격 획득 목적으로 이용할 수 있습니다(또는 이용할 수 없습니다). 하지만 경우에 따라 다를 수 있으므로 구체적인 상황에 관해서는 모기지 전문가에게 조언을 구할 것을 권장합니다.

다음 단계는 무엇입니까?

지금까지 주택 구매 단계 중 가장 중요한 요소인 개인 신용등급과 정확한 가용 총소득에 대해 전반적으로 살펴보았습니다. 이제 다음 단계로 넘어갈 차례입니다. 다음 단계들을 완료한 후 모기지 전문가와 작업하면 여러분이 획득할 수 있는 최대 모기지 금액을 결정하는 데 도움이 될 것입니다. 여러분이 충분하다고 생각하는 금액과 최종적으로 받을 수 있는 금액에는 종종 매우 큰 차이가 있을 수 있습니다.

선납 및 할부 비용 예산

얼마나 지불할 수 있습니까?

다음 단계들은 주택 구매 예산을 결정하고 장기적인 유지 보수 비용을 파악하는 데 유용합니다. 1단계부터 5단계를 거치며 자신의 생활방식과 줄일 수 있는 지출을 알아봅니다. 이렇게 하면 적당한 월별 납부 가능 금액을 결정하는 데 도움이 됩니다.

- 1단계** 개인 재정 검토하기
- 2단계** 계약금 계산하기
- 3단계** 선납 비용 계획 세우기
- 4단계** 주택 유지보수 비용 계산하기
- 5단계** 평생 주택 보유 계획 세우기

개인 재정 검토부터 시작해봅시다. 다음 페이지에서 계속하세요!

1단계 개인 재정 검토

다음 워크시트를 이용하여 주택 구매 예산을 결정해 보시기 바랍니다.

A. 가구 월소득 워크시트

이 워크시트를 이용하여 월별 가구 소득이 얼마나 되는지 계산해 보시기 바랍니다.

가구 월소득	
내역	금액 (\$)
가구 월별 순소득 (세후 소득 및 주택 구매 의향이 있는 사람들의 소득에서 표준 소득 공제 후 월소득의 합계)	\$
기타 소득 (해당하는 경우)	\$
가구 월별 총소득: (계산 방법: 상기 소득을 모두 더하세요)	\$

B. 가구 월별 생활비 지출 워크시트

이 워크시트를 이용하여 월별 생활비 지출을 계산해 보시기 바랍니다.

가구 월별 생활비	
내역	금액 (\$)
교통비 (차량 할부, 보험, 유류비, 대중교통 등)	\$
보육비 (어린이집, 베이비시터 등)	\$
의류비 (주택구매자와 부양 가족의 월 평균 의류비)	\$
대출금 (신용카드, 신용한도 대출, 학자금 대출 등의 현재 월 상환액)	\$
식비 (주택구매자와 부양 가족의 월 평균 식비)	\$
의료/치과비 (보험 급여가 적용되지 않는 월 평균 의료/치과비용)	\$
잡비 (전화, 인터넷, 케이블, 여가, 선물, 개인 생활용품 등)	\$
기타 비용 (이전 배우자에게 지불하는 위자료/배우자 지원금 또는 아동 수당 등)	\$
가구 월별 총 생활비: (계산 방법: 상기 비용을 모두 더하세요)	\$

팁

위 비용은 새 집을 구하기 위해 모기지를 고려할 때 참작하고자 작성하는 것이므로, 월세와 같은 주거비용은 이 워크시트에 포함되지 않습니다.

C. 지출 후 가용 자금 워크시트

이 워크시트를 이용하여 월 지출액을 제한 후 남는 자금이 얼마나 되는지 계산해 보시기 바랍니다.

지출 후 가용 자금	
내역	금액 (\$)
가구 월별 총소득 (1단계의 파트 A에 있는 가구 월소득 워크시트에서 계산한 금액)	\$
가구 월별 총 생활비 (1단계의 파트 B에 있는 가구 월별 생활비 워크시트에서 계산한 금액)	\$
지출 후 총 가용 자금: (계산 방법: 가구당 월 총소득에서 가구 월별 총 생활비를 빼세요)	\$

D. 저축 워크시트

이 워크시트를 이용하여 새 집을 구매하는 데 얼마를 저축할 수 있는지 계산해 보시기 바랍니다.

저축	
내역	금액 (\$)
가구 저축 금액 (주택 구매 용도로 사용할 수 있는 가용 자금)	\$
기타 저축/펀드 (RRSP, 이자, 선물 등)	\$
총 저축: (계산 방법: 가구 저축 금액에 기타 저축/펀드 금액을 더하세요)	\$



2단계 계약금 계산하기

다음 워크시트는 주택 구매에 필요한 선납 비용이 얼마가 될지 결정하는 데 유용합니다.

A. 계약금 워크시트

매매가 \$500,000 이하의 주택의 경우 최저 계약금은 5%입니다. 매매가 \$500,000 초과 \$1백만 미만 주택의 경우, 최저 계약금은 \$500,000의 5%, 이를 제한 나머지 금액의 10%입니다. 매매가 \$1백만 이상의 경우 최저 계약금은 매매가의 20%입니다. 최종 계약금 금액을 입력하기 전에 표 A, B, C를 이용하여 새 집의 매매가에 따라 필요한 최저 계약금을 결정하십시오.

구매가에 대한 최저 계약금 ≤ \$500,000		
표 A	구매가:	\$
	최저 비율인 5%를 총 구매가에 적용:	5%
	최저 계약금:	\$

\$500,000 < 구매가에 대한 최저 계약금 < \$1,000,000		
표 B	구매가:	\$
	\$500,000에 최저 비율인 5% 적용(\$500,000 x 5%):	\$
	나머지 금액에는 10% 적용[(구매가 - \$500,000) x 10%]:	\$
	최저 계약금:	\$

구매가에 대한 최저 계약금 ≥ \$1,000,000		
표 C	구매가:	\$
	총 구매가에 최저 20% 적용:	20%
	최저 계약금:	\$

최종 계약금:	
계약금 금액: 최적의 계약금 금액(표 A, B, C에서 계산한 금액 중 최소값)을 기재하십시오.	\$

참고: [Canada Guaranty 웹사이트에서 모기지 납부액 계산기](#)를 이용하시면 최저 계약금을 계산하고 모기지 납부액을 확인할 수 있습니다.



- RRSP: 주택을 생애 최초로 구매하는 매수인은 RRSP 저축에서 최대 \$35,000(커플의 경우 \$70,000)를 인출하여 계약금에 보탬 수 있습니다. 그러나 이 자금은 주택 구매 시점으로부터 15년 이내에 반드시 상환해야 합니다.
- 증여: 직계 가족으로부터 증여받은 금액은 주택 1~4채의 계약금으로 넣는 것이 허용됩니다. 직계 가족에는 법적 부모/자녀 관계, 형제, 조부모 및 손자녀가 포함됩니다.

B. 매매가 조달 가능성 워크시트

이 워크시트는 원하는 주택의 계약금에 충분한 돈을 저축했는지 알아보는 데 도움이 됩니다. 결과의 값이 양수인 경우 결정한 집에 필요한 계약금을 납부하기에 충분한 자금을 보유한 것입니다. 이 숫자가 음수인 경우에도 실망하지 마세요. 단지 지금은 덜 비싼 부동산을 선택하는 것을 고려해야 하거나 다음에 원하는 집을 구매하기 위해 저축을 늘려야 한다는 뜻일 수 있습니다.

구매가 조달 가능성	
내역	금액 (\$)
총 저축 (1단계의 파트 D에 있는 저축 워크시트에서 계산한 금액)	\$
계약금 금액 (2단계의 파트 A에 있는 계약금 표에 입력한 금액)	\$
구매가 조달 가능성 계산 결과 (계산 방법: 총저축 금액에서 계약금 금액을 빼세요)	\$

다음 섹션에서는 주택 구매와 유지에 관련된 기타 자금 확보에 대해 알아보고 그에 맞추어 계획을 짤 수 있도록 합니다.



3단계 **선납 비용 계획 세우기**

다음 예시는 주택 매매를 완료하는데 돈이 얼마나 필요한지 생각해 보는 데 도움이 됩니다.

이 표에는 주택 매매 시 고려해야 하는 선납 비용에 관한 예시가 나와 있습니다. 이 비용은 “제반 비용”이라고도 합니다. 주택 매매 전이나 매매 완료 직후에 해당하는 비용을 각각 지불해야 합니다. 모기지 전문가, 이 과정을 진행해 본 적이 있는 친구 또는 가족과 이야기할 것을 권장합니다. 관련 비용을 이해하는 데 도움이 됩니다.

주택 매매는 경우에 따라 다릅니다. 이 목록은 가능한 비용을 전부 나열한 것이지만 새 집 매매 완료 이전에 발생할 수 있는 모든 비용을 나타낸 것은 아닙니다. 또한, 이 목록에 나와 있는 비용이 전부 적용되는 것은 아닙니다.

- 생애 최초 주택 구매자 세액 공제(First-Time Home Buyer's Tax Credit)에서는 적격

선납 비용 예시	
내역	금액 (\$)
<u>평가/부동산 감정비</u> (대부분 약 \$150~\$500).	\$
<u>홈 인스펙션비</u> (대부분 약 \$500~\$2,000).	\$
<u>토지 양도세</u> (알버타와 사스카추완을 제외한 모든 주에 해당. 환급액이 있는 경우 이 금액을 제한 후 주택 가치의 약 0%~3%에 이를 수 있음.)	\$
<u>법률 비용 및 지불금</u> (일반적으로 제반 비용이라고 하며, 대부분의 경우 약 \$700~\$2,000.)	\$
<u>자물쇠 교체 비용</u> (대부분의 경우 \$50~\$250.)	\$
모기지 채무불이행 보험료 (모기지에 포함되어 있지 않은 경우에만)(모기지 보험료는 선납으로 지불하거나 대출 상환 기간 동안 상각될 모기지에 포함됨.)	\$
이사/보관비 (주택 매수인의 일정, 자원, 상황과 이사 거리 및 짐의 양에 따라 약 \$0~\$5,000 이상.)	\$
선납 재산세 (잔금일에 매도인이 이미 해당 주택의 매매 잔금일 이후의 재산세를 납부한 경우, 이 매도인은 해당 금액을 공제받고 매수인은 매도인이 이미 지불한 만큼 돈을 선불로 내야 함.)	\$
<u>콘도/공동주택에 대한 상태/에스토펠 증명서/양식 B 작성 수수료</u> (문서의 이름은 주마다 다르게 불릴 수 있음. 수수료는 약 \$0 ~ \$400이며, 거주하는 주와 장래 건물 또는 상황에 대한 각 대출 기관의 요건에 따라 다를 수 있음.)	\$
<u>부지 측량 또는 증명서 수수료</u> (해당되는 경우 대부분의 경우 약 \$100~\$400.)	\$
전화, 인터넷, 전선 연결 비용 또는 보증금 (해당하는 경우.)	\$
<u>소유권등기보험</u> (대출 기관에서 종종 요구. 자세한 설명은 용어 찾아보기를 참조. 약 \$150~\$500 이상 이 들 수 있으며 보장 내용, 부동산 크기 및 가치에 따라 달라짐.)	\$
유틸리티 이전비용 - 수도, 전기, 가스 (대부분의 경우 약 \$50~\$300.)	\$
기타	\$
총 추정 선납 비용: (계산 방법: 상기 모든 해당 비용을 더하세요)	\$



첫 주택 구매자들에게 최대 \$750의 연방세액 공제를 제공합니다. 구매한 주택에 대해 연말에 세액 공제를 받으려면 반드시 세액 공제 신청을 해야 합니다. 이 세액 공제에 대해 더 알아보려면 [여기](#)를 클릭하여 캐나다 국세청 홈페이지를 방문하십시오.

4단계 주택 유지 비용 계산하기

다음 워크시트에서는 매매를 완료한 후 주택을 유지하는 데 매달 얼마가 드는지 알아볼 수 있습니다.

월 주거 비용 워크시트

다음은 주택을 보유함으로써 예상되는 월 (매번 발생하는) 주거 비용 목록입니다. 이 워크시트를 이용하여 월 총 주거 비용을 예측해 보세요. 이미 완성된 부동산의 경우, 부동산 전문가가 현재 소유주가 매달 부담하는 비용 내역의 일부를 제공할 수 있습니다.

월 거주 비용	
내역	금액 (\$)
월 모기지 금액*	\$
<u>재산 보험</u> (대부분의 경우 매월 약 \$50~\$200 사이. 재산의 유형과 위치에 따라 달라짐.)	\$
재산세 (매년 주택 감정가의 약 0.05%~2%이며 재산의 유형과 위치에 따라 달라짐.) 예를 들어, \$500,000 상당의 부동산의 예상 계산 재산세액은 $\$500,000 \times 1\% = \$5,000$ (연 재산세). \$5,000의 연 재산세를 12개월로 나누면 월별 재산세는 \$416.67.)	\$
난방비 (예상 난방비는 콘도의 경우 평방피트당 0.04를 곱하고 주택의 경우 0.06을 곱함. 예를 들어, 2,000평방피트 주택의 경우 예상 월 난방비는 $2,000 \times 0.06 = \$120$.)	\$
전기세 (매월 약 \$50~\$400이며 부동산 유형 및 크기, 위치에 따라 다름.)	\$
수도세 (매월 약 \$25~\$150이며 가구원 수, 부동산 유형 및 위치에 따라 다름.)	\$
경비 시스템 비용 (해당하는 경우.)	\$
콘도 비용 (콘도 또는 타운하우스를 구매하는 경우, 월 비용은 공동주택 관리비로 지불해야 하는 경우가 많음. 이 비용은 상기 비용 중 일부를 포함할 수 있으며 구매하는 단지의 유형, 연식, 크기, 위치, 내역에 따라 매우 다름. 월 비용은 매월 \$150~\$700 이상.)	\$
기타 비용:	\$
월 총 주거 비용: (상기 나와 있는 해당 비용을 모두 더하세요)	\$

*이 워크북의 자료 페이지에 나와있는 대로 (20페이지) [Canada Guaranty의 모기지 납부액 계산기](#) 를 이용하여 월별 예상 모기지 금액과 모기지 채무불이행 보험료를 계산할 수 있습니다.

팁

- **총부채원리금상환비율 (GDS/TDS):** 대출 기관은 모기지 대출 자격을 결정하기 위해 총부채상환 (GDS: Gross Debt Service)비율 및 합계부채상환(TDS: Total Debt Service)비율을 이용합니다. 총부채원리금상환비율에 대해 더 알아보려면 이 워크북 17페이지의 용어 찾아보기를 참조하십시오.

주택 유지 비용 요약

이 요약에서는 매매 완료 후 주택을 쉽게 유지하는 방법을 확인할 수 있습니다. 결과의 값이 양수인 경우, 결정한 주택에 소모되는 비용에 충분한 자금을 보유한 것입니다. 하지만 결과 금액이 음수인 경우, 덜 비싼 부동산 선택을 고려하거나 해당 주택 구매가 가능하도록 생활비를 줄여 자금을 재분배하는 방법을 생각해 볼 수 있습니다.

주택 유지 비용	
내역	금액 (\$)
지출 후 가용 자금 (1단계의 파트 C에 있는 지출 후 가용 자금 워크시트에서 계산한 금액)	\$
월별 총 주거 비용 (4단계의 월 주거 비용에서 계산한 금액)	\$
주택 매매 후 유지 비용: (계산 방법: 가용 자금에서 월 총 주거 비용을 빼세요)	\$

5단계 평생 주택 보유 계획 세우기

다음 예시를 통해 향후 주택 관련 비용에 얼마를 배정할지 생각해볼 수 있습니다.

향후 비용에 대해 생각해보는 것은 주택을 보유하는 동안 발생할 수 있는 추가 비용을 준비하는 데 도움이 됩니다. 자금 확보와 관련하여 다음 예시 및 여기에 나와있지 않은 기타 비용에 대해 모기지 전문가, 친구들, 가족들과 이야기할 때입니다. 장기적으로 비용 계획을 세울 때는 저축 계획에 대해 재정 전문가와 이야기하고 싶을 것입니다.

기타 비용 예시	
내역	
에어컨/정수 시스템	가드닝 도구/조경/잔디 서비스
가전제품 교체/수리	온수 탱크 교체
데크 또는 파티오 건축/수리/제거	가습기/제습기
인테리어	페인트/벽지
드라이브웨이 재포장	레노베이션/수리/업그레이드
전기 설비 업그레이드/개선	지붕 수리
보일러 점검/보증	제설 장비
가구	창문 덮개



주택 구매 과정 동안 (이사한 후를 포함하여) 새로운 재정 확보(예: 대출을 더 받아 신차 구매)를 고려하거나 인생에서 중대한 결정을 내리고자 하는 경우, 모기지 전문가와 우선 상담하여 이 결정이 모기지 승인에 어떤 영향을 미칠지 숙지하십시오.



이제 무엇을 할까요?

1. **질문하기:** 주택을 구매해 본 경험이 있는 친구들, 가족들과 계속 이야기 하십시오. 주택 구매에 관한 세부 사항을 알려줄 수 있는 전문가를 소개받을 수 있습니다.
2. **용어 이해하기:** 이 워크북의 17페이지에 있는 용어 찾아보기를 참조하십시오. 여기에서는 모기지 옵션을 고려할 때 유용한 Canada Guaranty에서 제공하는 상품 몇 가지에 대한 정보도 찾아보실 수 있습니다.
3. **나의 재정 상태 파악하기:** 예산을 계획하고, 신용 평점을 검토하고, 주택 구매 및 보유와 관련된 비용에 대해 계속 알아보십시오. 아직 알아보지 않았다면, 지난 2년 간의 개인소득세 신고서(T1 General) 및 세무 보고 확인서 (Notices of Assessment)와 같은 납세 관련 문서 그리고 잡 레터와 귀하의 현재 고용주로부터 받은 급여명세서 두 장을 입수하는 것부터 시작하십시오.
4. **사전 승인 받기:** 주택을 매매하기에 좋은 때가 오면, 모기지 전문가와 사전 승인에 관해 상담하십시오. 사전 승인을 받으면 어떤 모기지 대출 자격이 되는지를 미리 알아볼 수 있으며, 일정 기간 모기지 이자율 동결이 포함될 수 있는지 알아보기도 용이합니다. 그러나 주택 매매 준비가 완료되었을 때 반드시 모기지가 승인된다고 보장해주는 것은 아닙니다. 신청자 서류를 대해 공식적으로 완전히 검토하는 것은 주택 구매 청약에 대한 승낙을 받고 난 후에 대출 기관과 모기지 채무불이행 보험사(해당하는 경우)만이 수행할 수 있습니다. 또한 대출 기관이 여러분의 신용과 필요한 모든 서류를 승인하더라도 여러분이 구매하고자 하는 특정 부동산 구매에 대한 검토는 최종 모기지 승인이 완료되기 전에 반드시 대출 기관과 모기지 채무불이행 보험사(해당되는 경우)가 완료해야 합니다.
5. **새 집 구매하기:** 정말 신나는 일이 일어납니다! 온라인 검색 또는 원하는 집을 찾도록 도와줄 부동산 전문가와 관계 쌓기를 시작하십시오.

팁

모기지 전문가를 통해 사전 승인을 획득하는 것을 추천하지만, 이 승인이 대출 기관과 모기지 채무불이행 보험사(해당되는 경우)에서 이 신청 건을 완전히 검토할 때까지 진짜 승인된 것은 아니라는 점을 기억해야 합니다. 여기에는 구매 청약과 부동산 그 자체가 포함됩니다. 자금 조달 조건을 알아보는 것은 매우 중요합니다. 무조건적인 청약은 매우 위험하며, 특히 모기지가 필요한 주택 매수인에게 더 위험합니다. 청약을 하기 전에 그리고 조건을 만족하기 전에 부동산 전문가와 모기지 전문가 모두와 상담하는 것을 잊지 마십시오.

자료

주택 구매 과정을 알아보는 데 유용한 자료 목록을 마련했습니다. 여기에서 나만을 위한 전문가 팀을 꾸리는 데 유용한 웹사이트 링크, 주택 구매 과정에 대한 더 많은 정보, 생애 최초로 주택을 구매하려면 무엇부터 시작해야 하는지에 대해 알아볼 수 있습니다.

결론

생애 최초 주택 구매자를 위한 워크북을 끝까지 보셨습니다. 자신감을 가지고 처음 마련하는 내 집을 향한 다음 단계를 밟을 수 있으시기를 바랍니다. 이 워크북에 제시된 도구와 자료들을 성공적이고 지속가능한 주택 보유를 향한 길잡이로 활용할 수 있습니다. 주택 구매 과정에 대한 더 많은 팁과 안내사항은 모기지 전문가에게 문의할 것을 권장합니다. 행운을 빕니다. 즐거운 주택 매매하세요!

CANADA GUARANTY가 제공하는 특별 상품 정보

에너지 효율 프로그램 (ENERGY EFFICIENT PROGRAM)

Canada Guaranty의 에너지 효율 혜택 프로그램은 에너지 효율 업그레이드가 된 주택을 구매하거나 주택에 에너지 효율 업그레이드 리모델링을 하는 채무자에게 혜택을 주고 있습니다. 자격을 갖춘 주택 구매자는 에너지 효율 혜택 프로그램을 통해 최대 25%의 부분적 보험료 환급을 받을 수 있습니다.

구매 혜택 플러스 (PURCHASE ADVANTAGE PLUS)

자산의 부가가치를 개선할 용의가 있는 주택 구매 채무자는 해당하는 비용을 첫 모기지 납부액에 포함시킬 수 있습니다.

진행 상황 혜택(PROGRESS DRAW ADVANTAGE)

주택을 신축하고 있거나 기존 부동산에 큰 레노베이션 공사를 하는 채무자의 경우 이 프로그램의 혜택을 받을 수 있습니다. 건축업체와 계약한 경우와 자가로 건축하는 경우 모두 진행 상황 혜택을 받을 자격이 있습니다.

이 내용 및 Canada Guaranty에서 이용할 수 있는 다른 많은 상품에 대해 더 알아보려면 모기지 전문가와 상담하십시오.

용어 찾아보기

신용정보회사(Credit Bureau)

개인의 신용 정보를 조사하고 수집하는 기관으로, 신용 평점이 포함된 신용 보고서를 생성하고 대출 기관들이 대출 승인 결정을 내리는 데 해당 정보를 이용할 수 있도록 합니다. 캐나다의 주요 신용정보회사는 Equifax와 TransUnion입니다.

신용 조회(Credit Inquiry)

개인이 새롭게 신용 대출을 신청한 후 금융/대출 기관에서 해당 개인의 신용 보고서 출력을 요청하는 것을 말합니다.

신용 보고서(Credit Report)

신용카드, 대출, 모기지 대출, 신용한도대출 또는 휴대폰 비용 등 및 현재 남은 대출, 최저 상환액, 각 신용거래에 대한 최대한도, 신용 조회 횟수(신용 대출을 신청한 횟수), 채권추심을 받은 사실, SIN 번호와 같은 개인식별정보, 고용주, 자택 주소, 파산 정보 등을 포함한 상환 내역 및 개인의 신용 내역에 대한 상세한 정보를 담은 보고서입니다.

신용 평점(Credit Score)

신용 평점은 신용정보회사에서 반영한 정보를 바탕으로 계산됩니다. 평점 점수는 300점에서 900점까지이며 여러가지 요소의 영향을 받습니다. 점수가 높을 수록 더 좋은 것입니다. 대출 기관은 이 점수를 여러분이 대출을 제 시간에 갚을 수 있는지를 예측하는 도구로 활용합니다. 좋은 신용 평점을 보유하는 것은 대출 기관이 대출을 승인할지 여부를 심사하는 데 가장 중요하게 여기는 요소 중 한 가지입니다. 또한 신용 평점은 대출의 이자율과 대출과 관련된 기타 약관에도 영향을 줄 수 있습니다. 신용 평점에 대한 더 많은 정보는 캐나다 정부 웹사이트의 “채무 및 대출” 섹션에서 찾아볼 수 있습니다.

총부채원리금상환비율(GDS/TDS Ratios: Debt Service Ratios)

대출 기관은 주택 구매자에게 대출할 금액을 결정할 때 구매자의 상환 능력을 다음 기준으로 측정합니다. 각 기준은 각 주택 구매자의 고유한 요건 및 상황에 맞추어 적용되므로 각 계산 방법에 관해서는 모기지 전문가에게 문의하십시오.

- 총부채상환(GDS: Gross Debt Service)는 필수적인 모든 월 주거 비용(모기지 납입금, 재산세, 난방비 및 콘도 수수료의 50%)을 지불하는 데 필요한 금액이 채무자의 소득에서 차지하는 비율을 뜻합니다.
- 합계부채상환(TDS: Total Debt Service)는 필수적인 모든 월 주거 비용에 신용카드 빚, 신용한도대출 납입액, 자동차 대출금 등 개인이 보유한 기타 월 부채 납부액을 더한 것입니다.

보증금(Deposit)

보증금은 구매 청약을 할 때 구매자가 예치하는 금액입니다. 이 금액은 매매가 완료될 때(매도인에게 금액이 지불될 때)까지 부동산 대리인 또는 변호사/공증인이 보유합니다.

계약금(Down Payment)

계약금은 최소 매매대금의 5%에 해당하여야 하며, 이 금액은 모기지 대출을 통해 조달할 수 없습니다. 매매가 \$500,000 이하의 주택의 경우 최저 계약금은 5%입니다. 매매가 \$500,000 초과 \$1백만 미만 주택의 경우, 최저 계약금은 \$500,000의 5%, 이를 제한 나머지 금액의 10%입니다. 매매가 \$1백만 이상의 경우 최저 계약금은 매매가의 20%입니다.

구매자는 모기지를 확보하기 전에 자신의 돈 또는 기타 적격 출처 자금으로 계약금을 내야 합니다.

생애 최초 주택 구매자 세액 공제(First-Time Home Buyer's Tax Credit)

이 프로그램에서는 생애 최초 주택 구매자 중 자격을 갖춘 구매자에게 최대 \$750의 연방세액 공제를 제공합니다.

총소득(Gross Income)

세금 및 기타 공제액을 제하기 전의 개인 총수입을 뜻합니다. 개인의 연간 총소득은 보통 가장 최근 NOA(세무 보고 확인서)의 150번째 줄에서 찾아볼 수 있습니다. 예를 들어, 소득원이 하나(직장)만 있는 사람을 가정해 봅시다. 이 사람이 급여를 받아 일년에 \$50,000를 벌고 세금 및 공제액을 제하고 나면 실수령액이 \$35,000이 된다고 가정합니다. 그러면 총소득은 \$50,000이고 순소득은 \$35,000이 됩니다.

구매가에 대한 재화용역세/통합판매세(GST/HST on a Purchase Price)

해당되는 경우 신축 주택에만 GST/HST(재화용역세/통합판매세)가 부과되며, 재판매 자산에는 부과되지 않습니다.

홈 인스펙션(Home Inspection)

홈 인스펙션은 시각적으로 드러난 기능을 바탕으로 점검하여 주택의 상태를 결정하는 전문 컨설팅 서비스입니다. 주택 점검은 주택의 외관, 스타일이나 디자인보다는 기능에 초점을 맞춥니다. 점검은 부동산 소유권 이전 과정 중에 이루어지는 경우가 많지만 언제든지 진행할 수 있습니다.

토지 양도세 및 토지 등기 수수료(Land Transfer Tax and Land Registration Fee)

이 비용은 재산의 소유권이 이전될 때마다 발생하며 매매가를 기준으로 부과됩니다. 생애 최초 주택 구매자는 이 비용의 일부를 면제받는 경우도 있습니다. 수수료는 주에 따라 다릅니다. 대부분의 주와 지역에서 생애 최초 주택 구매자는 토지 양도세 환급 신청을 할 수 있습니다. 토지 양도세와 생애 최초 주택 구매자로서 환급 자격을 갖추는 방법에 대한 더 자세한 정보는 해당 주 정부 홈페이지에서 확인하십시오.

법률 비용 및 지불금(Legal Fees and Disbursements)

이 비용은 부동산 권리 증서 작성, 모기지 준비, 다양한 조사 및 지불 이행에 대해 변호사에게 지급하는 수수료입니다. 지불금은 등기 비용, 조사비, 소모품비 등 그리고 재화용역세/통합판매세(GST/HST)와 같이 행정적으로 발생한 비용입니다.

모기지(Mortgage)

자산 구매 자금 조달에 사용되는 대출금을 말합니다. 대출 기관은 주택 구매자에게 구매 자금의 일부를 대출해줍니다. 이 대출금을 가지고 주택 구매자는 대출금이 없다면 구매할 여력이 없었을 부동산을 구매할 수 있습니다. 돈을 빌려주는 대가로, 주택 구매자들은 “상환 기간”이라고 부르는 일정 시간(전통적으로 25년) 동안 대출 원리금을 갚을 것을 약속합니다. 이자율 적용 기간은 거의 항상 상환 기간보다 더 짧은 기간으로 설정되어 있습니다. 즉, 25년의 상환 기간 동안 주택 구매자가 부담하게 되는 이자율이 달라진다는 것입니다. 예를 들어, 첫 5년 기간 동안 이 이자율은 특정 이자율로 고정되어 있으나 이 5년이 지나면 다음 기간에 대해 이자율이 재조정되는 것입니다.

구매자는 이 대출금을 다 갚을 때까지 정기적으로 원리금을 합한 금액을 납부합니다. 더욱 안전을 기하기 위하여, 대출기관은 해당 부동산에 저당권을 설정합니다. 즉, 주택 구매자가 대출금을 완전히 상환하기 전에 이 부동산을 파는 경우, 이 매매로 인해 발생한 매출을 매도인(기존 구매자이자 채무자)가 가져가기 전에 대출기관이 회수하여 대출금의 나머지 금액을 상환하는 것입니다. 이 권리를 통해 대출기관은 주택 구매자가 모기지 대출을 갚지 못하는 경우 임의로 경매에 돌입할 수도 있습니다.

모기지 채무불이행 보험료(Mortgage Default Insurance Premium)

주택 매매가의 20% 미만의 계약금을 내고 주택을 구매하는 구매자는 반드시 부동산마다 보험료를 1회 지불해야 합니다. 모기지 채무불이행 보험은 모기지 금액 비율에 따라 계산되며 채무자가 모기지 채무를 갚지 못하게 되는 상황이 발생하게 되면 모기지 대출기관에게 보상을 해줍니다. 보험료는 전통적으로 월 모기지 납입액에 추가되며 모기지 상환 기간 동안 부과됩니다. 예를 들어 가치가 \$100,000인 부동산을 구매하는 데 \$80,000를 초과하는 모기지가 필요한 경우, 캐나다 연방 정부에서 명령하는 바에 따라 이 구매자는 모기지 채무불이행 보험료를 지불해야 합니다.

퀘벡, 온타리오, 매니토바, 사스카추완 주에서는 모기지 채무불이행 보험료가 주판매세(PST: Provincial Sales Tax)의 부과 대상입니다. 이 보험료를 선납하지 않는 경우 모기지 상환액에 포함되며, 이 보험료에 해당되는 주판매세는 대출금 납입액에 추가할 수 없고 반드시 잔금일에 지불해야 합니다.

세무 보고 확인서(NOA, Notice of Assessment)

한 해 동안 소득에 관하여 신고한 세금에 대해 캐나다 국세청(CRA: Canada Revenue Agency)에서 발송하는 통지서입니다. 세금을 신고할 때에는 회계사를 통해 진행하거나 개인소득세 신고서(T1 General) 양식을 스스로 제출합니다. 이 세무 보고 확인서는 정부에서 진행하는 사전 평가(재평가가 필요한 경우도 있음)이며 납세자가 개인소득세 신고서(T1 General)를 올바로 작성했는지 확인하는 용도로 사용됩니다. 세무 보고 확인서에서는 신고년도에 납세자가 보유하고 있는 미납 세액(있는 경우), 납부한 세액(있는 경우), 공제받은 세액 및 은퇴저축(RRSP: Registered Retirement Savings Plan) 납입액을 통지합니다. 세무 보고 확인서는 해당 납세자의 당해년도 총소득을 확인하는 데 사용할 수 있습니다.

순소득

총 급여에서 급여에 부과되는 세금 및 연금 납입액과 같은 공제액을 제한 후 남은 총 소득입니다.

재산/주택 보험

이러한 유형의 보험은 화재 또는 도난과 같은 사고로 발생하는 재산상의 손해를 배상합니다. 가장 일반적인 재산 보험에는 주택 보유자 보험, 세입자 보험, 지진 보험, 홍수 보험이 있습니다.

부동산 감정/평가 수수료

부동산의 시장 가치(견적) 추정/평가를 실시할 때 발생하는 수수료입니다.

상태/에스토펠 증명서/양식 B(콘도미니엄 또는 공동주택) (Status/Estoppel Certificate/Form B)

상태 증명서(에스토펠 또는 양식 B(브리티시 콜롬비아)라고 함)은 콘도미니엄 기업의 현재 상태에 대한 보고서로, 건물의 재정적인 개요와 관리 주체에 대한 정보를 제공합니다.

부지 측량/증명서 수수료(Survey/Certificate of Location Fees)

측량으로 토지의 경계와 수치, 주요 구조물의 위치 및 신고되어 있거나 육안으로 확인할 수 있는 지역권(easement) (예: 자동차 진입로) 또는 해당 부동산에 대한 불법침해 여부(예: 이웃 담장)를 알아냅니다.

공동주택(Strata Properties)

공동주택은 (아파트 또는 타운하우스처럼) 어떤 방식으로 주택들이 결합되어 있는 부동산을 말하며 지붕, 엘리베이터, 차량 진입로, 정원 등 공유하는 공간이 있기 때문에 보통 구분 소유권 등기를 통해 매매됩니다. 모든 유닛 소유자들은 이 공유 공간을 반드시 함께 유지 관리해야 하며 여기에서 발생하는 모든 관련 비용을 분담해야 합니다. 공동주택 건물 소유주는 일반적으로 이 부동산의 공동 구역을 유지 관리하는 데 지속적으로 발생하는 비용들에 대해 매월 요금을 지불해야 합니다.

개인소득세 신고서(T1 General)

개인소득세 신고서(T1 General)는 납세자 또는 납세자의 회계사가 해당년도의 세금을 신고하기 위해 작성하는 양식입니다. 작성한 개인소득세 신고서는 캐나다 국세청(CRA)으로 보냅니다. 국세청에서는 해당 신고서를 검토하고 올바르게 작성되었는지 여부를 확인합니다. 납세자는 국세청에서 보내는 세무 보고 확인서를 통해 해당 사실을 확인할 수 있습니다.

소유권등기보험(Title Insurance)

소유권등기보험은 주택 소유권에 또는 주택의 물건과 관련된 문제가 있는 경우 대출 기관 또는 주택 소유자를 보호하는 부동산 정책입니다. 부동산 물건과 관련하여 자유롭고 완전한 소유권 행사에 지장을 주는 문제가 발생하여 물건 침해로 인한 손해가 발생하는 경우 이를 배상합니다. 물건 침해의 예로는 통행권, (이웃 부동산에 의한 불법 침해 또는 미납 저당 등이 있습니다).

신용거래(Trade Line)

신용거래(trade line 또는 그냥 trade라고도 함) 신용 보고 기관(Equifax와 TransUnion)에 제공되는 신용 계좌 내역입니다. 신용거래에는 모기지, 신용한도대출, 신용카드 또는 기타 금융기관 또는 대출기관에서 보고하는 신용 관련 항목이 포함됩니다.

자료

주택 구매 여정 시작

1. 일반 팁 및 교육 자료:

- 캐나다 부동산 협회(CREA, The Canadian Real Estate Association) 웹사이트에서는 주택 구매자들에게 유용한 여러 자료와 동영상을 제공합니다. CREA 웹사이트를 방문하여 더 많은 정보를 알아보십시오: www.crea.ca/buyers-or-sellers/crea-resources/

2. 신용 조회

- 대출기관의 입장에서 여러분의 개인 신용등급을 알아보고 싶다면 소정의 수수료를 내고 신용 보고서 조회 일정을 잡을 수 있습니다. Equifax 웹사이트 www.consumer.equifax.ca/credit-product-list-ca/en_ca 를 방문하십시오. 아니면 TransUnion 웹사이트 <https://www.transunion.ca/> 를 방문하실 수도 있습니다.

신용 평점 개선, 오류 수정 및 신용 보고서 신청에 대한 더 많은 정보를 알아보려면 캐나다 정부 웹사이트 www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/credit-reports-score.html 를 방문해보십시오.

3. 주택 매물 검색:

- www.REALTOR.ca(이전 MLS.ca) 웹사이트는 여러분이 선호하는 지역에 있는 매물 검색을 시작하기에 좋은 곳입니다. 링크를 클릭하면 주택 매물 검색을 시작할 수 있는 각 웹사이트의 홈 화면으로 갑니다.

4. 모기지 납부액 및 모기지 보험료 계산하기:

- [Canada Guaranty의 모기지 납부액 계산기](#)를 이용하시면 모기지 납부액과 모기지 채무불이행 보험료를 계산하는 데 도움이 됩니다. Canada Guaranty 웹사이트의 “주택 구매자용(for Homebuyers)” 아래에 있는 메뉴에서 찾을 수 있는 “계산기(Calculators)” 섹션으로 가면 됩니다. “상품(Products)” 드롭다운 메뉴에서 이 계산기를 이용하는 경우에는 “표준 상품(Standard Products)”를 선택하십시오.

5. 대출, 채무 관리 및 신용 평점 자료:

- 캐나다 정부 웹사이트에서는 채무, 신용카드, 모기지, 대출, 신용한도대출 등의 관리 방법을 더욱 잘 알아볼 수 있는 다양한 자료를 제공합니다. 더 많은 정보는 다음 웹사이트의 채무 및 대출(Debt and Borrowing) 섹션을 방문하십시오: www.canada.ca/en/services/finance/debt.html

구매 청약 준비하기: 나만의 전문가 팀 꾸리기

1. 부동산 전문가 찾기:

- www.REALTOR.ca 홈페이지에서도 여러분 지역의 Realtor®를 찾아볼 수 있습니다. 이 링크를 클릭하면 Realtor® 검색 페이지로 갑니다.

2. 모기지 전문가 찾기:

- www.mortgageproscan.ca/findabroker/ 웹사이트에서 여러분 주변의 모기지 브로커를 찾을 수 있습니다. 지역 은행 지점, 신용 조합, 또는 모기지 대출 기관을 찾아가 자격을 갖춘 모기지 전문가와 이야기 하십시오.

3. 홈 인스펙터 찾기:

- 온라인으로 검색하거나 친구 또는 가족들에게 상의하여 여러분이 구매하고자 하는 주택 지역에 있는 홈 인스펙터를 추천받으십시오. 가능하다면 객관적이고 독립적으로 여러분에게 주택과 부동산의 주요 시스템과 구성 요소를 종합적으로 분석하여 제공하는 신뢰할 수 있는 공인된 인스펙터를 선택하십시오. [캐나다 주택 및 부동산 점검인 협회\(Canadian Association of Home and Property Inspectors\) 웹사이트](#)를 통해 더 알아보십시오.

4. 부동산 전문 변호사 찾기:

- 온라인으로 검색하거나 친구 또는 가족들에게 물어서 여러분 주위 또는 구매하고자 하는 부동산 주변의 부동산 전문 변호사를 추천받으십시오. 이들의 수수료, 추천인, 부동산 법률 관련 경험을 물어보면 변호사가 주택 구매를 보조해줄 수 있을지 여부를 판단하는 데 도움이 됩니다.

5. 주택 보험 보험사 찾기:

- 온라인으로 검색하거나 친구 및 가족들에게 물어 주택 보험 보험사를 추천받으십시오. 인터넷에서 보험료 비교 자료를 많이 찾아볼 수 있으며, 연간 또는 월별 단위로 얼마를 지불할 수 있는지에 대한 아이디어를 얻을 수 있습니다.

참고: 이 워크북의 인쇄본을 읽고 계신 경우, Canada Guaranty 웹사이트 www.canadaguaranty.ca/firsttimehomebuyersworkbook에서 링크를 확인하실 수 있습니다.





Canada Guaranty Mortgage Insurance Company
1 Toronto Street, Suite 400, Toronto, Ontario M5C 2V6
www.canadaguaranty.ca

대표 전화번호 866.414.9109 | 국립 보험 심사 평가원(National Underwriting Centre) 877.244.8422

모든 모기지 보험은 Canada Guaranty Mortgage Insurance Company에서 심사합니다.