



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

德州地税：减免办齐，评估每年抗议

减免是省下的钱，抗议是每年的动作

德州地税年年交，能少交的别多交：Homestead 等减免先办齐，评估高了怎么抗议、期限怎么算、证据怎么备——每年省下的，都是自己的钱。

德州地税：减免先办齐，评估每年抗议

每年都要看

1. 地税是怎么算出来的

应纳税额 = 县评估局核定的评估值 × 各个征税辖区（县、市、学区、水务区 MUD 等）叠加的税率。德州没有州所得税，地税就是持有房产最大的一项固定成本。省税只有两个抓手：把减免办齐（降低应税价值），把评估值抗议下来。

2. Homestead 自住减免：第一笔要办的

主要自住房申请 Homestead 后，一部分评估值免于征税（学区部分最实在），应税价值每年的涨幅还有 10% 封顶。每年 1 月 1 日起可申请、一般截止 4 月 30 日；年中买房入住后即可申请，漏办可在税款逾期后 2 年内补办。申请完全免费，收费代办的信件不要理会。

3. 别漏掉的其他减免

年满 65 岁：有额外减免，学区税还有冻结上限（Tax Ceiling），税额不再随评估上涨；残疾人士、因公致残的退伍军人（按残疾等级减免，100% 残疾可全免自住房地税）也有对应减免；符合条件的未亡配偶可以延续部分待遇。资格和金额以房屋所在县评估局的现行规定为准，办了一项不影响申请其他项。

4. 评估抗议：期限与证据

每个房主每年都可以对评估值提出抗议（Protest）。期限一般为 5 月 15 日，或评估通知送达后 30 天内，以较晚者为准——收到评估通知先看上面的截止日。有力的证据有三类：周边近期成交价（comps）低于评估值；房屋的实际状况（照片、维修报价单说明房子没评估的那么好）；以及不均衡评估（同社区同类房评估明显更低）。刚买房的人还有一张现成的牌：自己的成交价低于评估值时，成交文件就是最直接的证据。

5. 抗议的流程与预期

多数县可以在线提交抗议，先与评估局做非正式协商，谈不拢再上评估复议委员会（ARB）听证。注意两点：抗议的对象是评估值，不是税率；抗议成功省下的是当年的税，评估每年重来，所以抗议也是每年的动作。Homestead 的 10% 封顶只限制应税价值的涨幅，县里给出的市场评估值本身仍可能大幅上涨——这两件事不要混淆。

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。