



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

房子写谁的名字：产权持有与传承

地契上写谁的名字，决定这套房以后怎么传下去

名字写错，麻烦在几十年后：夫妻、子女、信托、TODD 几种写法的差别——过世、离婚、卖房时各自怎么走。签约前花十分钟看懂，省的是全家日后的折腾。

房子写谁的名字：产权持有与传承

签约前决定

1. 为什么要在过户前决定

地契 (Deed) 上怎么写名字，决定了房主去世、离婚或有债务纠纷时房子归谁、要不要走法院。过户后再改名字虽然也能办，但要再做契约、可能触发贷款到期条款，还可能产生税务影响——签约前花十分钟想清楚，比事后补救便宜得多。

2. 德州是夫妻共同财产州

婚姻期间取得的收入和财产，一般属于夫妻共同财产 (Community Property)，一人一半；婚前财产、个人受赠和继承所得属于个人财产 (Separate Property)，但要留好资金来源记录，混在一起多年后再想分清就很难。共同财产与个人财产的区分，直接影响离婚分割和去世时的处置权。

3. 常见的几种持有方式

按份共有 (Tenancy in Common)：每人持有明确份额，份额可以按遗嘱传给继承人，没有自动继承——适合合伙买房、份额不等的安排。

带生存者权利的共同持有 (Joint Tenancy with Right of Survivorship)：需要书面明确约定，一方去世，份额自动归幸存者，绕开遗产认证；德州对夫妻还有「共同财产 + 生存者权利」的专门写法。

只写一人名字：操作最简单，但去世后通常要走遗产认证才能过户或出售，婚姻中买的房还要先分清共同财产份额。

4. TODD：给房子先指定好「接班人」

德州的死亡转移契约（Transfer on Death Deed, TODD）可以在生前登记受益人：房主在世时完全控制房子、随时可撤销；去世后房子直接转给受益人，绕开遗产认证。登记必须在去世前完成。它适合安排简单的家庭，家庭关系复杂、有未成年受益人时不要只靠它。

5. 信托与 LLC，各有各的位置

生前信托（Living Trust）持有房产可以绕开遗产认证、便于失能时有人接管，但信托签好还不够——必须把房子实际过户进信托（funding）才有效，贷款、保险和自住减免也要同步核对。LLC 常用于出租房做责任隔离，但自住房放进 LLC 可能影响自住减免、贷款条款和保险，任何房产转入 LLC 前都要先问清贷款方。

6. 遗产认证（Probate）与「加名字」的代价

没有生存者权利、TODD 或信托安排时，去世后的房产通常要经法院遗产认证才能过户或出售，需要时间和费用；有遗嘱只是指明怎么分，并不等于免掉认证。另外提醒一句常见误区：生前把子女名字直接加到地契上，等于当下就送出一份产权——税务基础、父母的自住减免和贷款都可能受影响（成本基础的差别见本站《赠与首付指南》），决定前先问律师和 CPA。

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。