

Have You Inherited Your Home?

How to Lower Your Property Taxes by Qualifying for the Full Benefits of the Homestead Exemption in Texas

WINTER 2020-21



The University of Texas at Austin
Entrepreneurship and Community
Development Clinic
School of Law



New law unlocks property tax savings for inherited homesteads

In 2019, a new Texas law (Senate Bill 1943) opened up important property tax savings for “heir property owners” — homeowners who have inherited their primary residence. First, the new law makes it easier for heir property owners to qualify for a homestead exemption, by creating clearer and more accessible application requirements. Second, once an heir property owner has a homestead exemption in place, they can now qualify for a 100% homestead exemption when the home has co-owners, rather than a partial exemption.

Obtaining the full benefits of the homestead exemption is important because it can lower your property tax bill by hundreds or even thousands of dollars a year. For those who are age 65 or older or have a disability, the homestead exemption provides additional benefits, such as the right to pay your taxes in installments without penalties. Read below for important information on how to qualify for these important property tax savings.

What is an heir property owner?

You are considered to be an heir property owner if you inherited your primary residence (also called a “residence homestead”) by (1) will, (2) transfer on death deed, or (3) intestacy — *regardless of whether your ownership interest is recorded in the county’s real property records.*


What is intestacy?

Intestacy is the legal process that governs who inherits a home when the homeowner dies without a will or transfer on death deed. With intestacy, the legal title to the deceased person’s home passes to his or her relatives under state laws that determine who inherits the home. Under these laws, the deceased person’s spouse and children are typically first in line to inherit the home. These relatives automatically become the new owners upon the homeowner’s death. If you have inherited your home from your parents or other relatives via intestacy, it’s a best practice to create a legal paper trail documenting your ownership by filing an affidavit of heirship in the county deed records where the property is located — but this is not required to qualify for a homestead exemption.

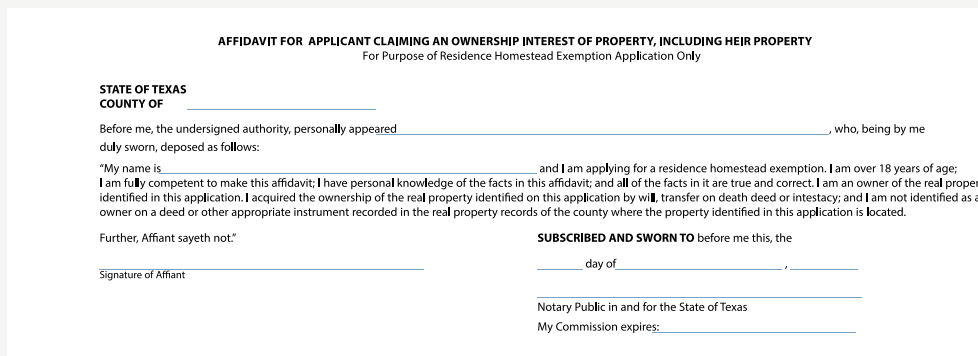
I’m an heir property owner. How do I apply for the homestead exemption?

You’ll need to submit a Residence Homestead Exemption Application with your local county appraisal district. You can find the application on their website or reach out to them for a copy. Most appraisal districts use Texas Comptroller [Form 50-114](#). Applying is free.

In addition to the general application requirements, here are specific items you'll need to answer or provide with the application as an heir property owner:

- ☑ There's a question on the form that asks: "Is the property for which this application is submitted an heir property? Check the "yes" box.
- ☑ Below that, there's a question that asks: "Do other heir property owners occupy the property? Check the "yes" or "no" box, depending on your situation.
- ☑ Provide the following documentation for proof that you own the property:
 - a copy of the prior property owner's death certificate;
 - a copy of the property's most recent utility bill;
 - only if available: a citation of any court record relating to your ownership of the property (such as a probated will or divorce decree); and
 - an **affidavit** establishing your ownership in the property (in [Form 50-114-A](#)). 

The affidavit is located in the Texas Comptroller's [Form 50-114-A](#) and is called "Affidavit for Applicant Claiming an Ownership Interest of Property, Including Heir Property." You can ask your appraisal district for the form if you are unable to access it on the Internet. In the affidavit, you will swear before a notary that you are the owner of the property identified in the homestead exemption application.



The image shows a sample of the affidavit form. The title is "AFFIDAVIT FOR APPLICANT CLAIMING AN OWNERSHIP INTEREST OF PROPERTY, INCLUDING HEIR PROPERTY" with a subtitle "For Purpose of Residence Homestead Exemption Application Only". It includes fields for "STATE OF TEXAS" and "COUNTY OF _____". The text reads: "Before me, the undersigned authority, personally appeared _____, who, being by me duly sworn, deposed as follows: 'My name is _____ and I am applying for a residence homestead exemption. I am over 18 years of age; I am fully competent to make this affidavit; I have personal knowledge of the facts in this affidavit; and all of the facts in it are true and correct. I am an owner of the real property identified in this application. I acquired the ownership of the real property identified on this application by will, transfer on death deed or intestacy; and I am not identified as an owner on a deed or other appropriate instrument recorded in the real property records of the county where the property identified in this application is located.' Further, Affiant sayeth not:" There are lines for the "Signature of Affiant" and "SUBSCRIBED AND SWORN TO before me this, the _____ day of _____, _____ Notary Public in and for the State of Texas My Commission expires: _____".

Note: Appraisal districts are not allowed to require heir property owners to provide a copy of a deed, affidavit of heirship, or other proof of ownership recorded in the real property records. Texas Senate Bill 1943 changed the law to eliminate any such requirements.

- ☑ **If there are co-owners of the property** who also inherited the property and occupy the property with you, they'll need to submit an affidavit authorizing you to submit the homestead exemption application. The affidavit that must be completed is also located in Texas Comptroller [Form 50-114-A](#) and is called "Affidavit for owner other than the applicant that occupies heir property as principal residence." This affidavit must be sworn before a notary.

What if I inherited my property but already have a homestead exemption?

Prior to 2020, if you inherited your property with other relatives, you were entitled to only a partial homestead exemption on the property, based on your ownership interest. For example, if you inherited your home with your three siblings and had a 25% ownership interest, you could only receive 25% of the homestead exemption tax savings.

As a result of Senate Bill 1943, you can now receive 100% of the tax savings, but you must first file an updated exemption application with your local appraisal district.

You should submit both Form 50-114 and Form 50-114-A (a few appraisal districts use their own variation of Form 50-114, however, so check first with your appraisal district about that form).

What if my homestead exemption application was rejected or I need help with an application?

Depending on your income, you may be eligible for free legal services to assist you with your application. You can find out what free legal help is available in your area at this site: <https://texaslawhelp.org/legal-help/legal-help-finder>.

¿Es usted heredero de vivienda?

Cómo puede reducir sus impuestos a la propiedad calificando para los beneficios completos de la exención de impuestos de vivienda en Texas

INVIERNO 2020-21



Una nueva Ley otorga ahorros en impuestos a la propiedad para viviendas heredadas

En el año 2019, una nueva Ley de Texas (Ley del Senado 1943) otorgo importantes ahorros a los impuestos a la propiedad para los "propietarios de viviendas heredadas" — propietarios de vivienda que han heredado su residencia de vivienda principal. La nueva ley permite en primer lugar, que los propietarios de viviendas heredadas puedan tener acceso a la exención de impuestos de vivienda, al crear un requerimiento de aplicación más claro y accesible. Segundo, una vez el propietario de vivienda heredada tenga una exención de impuestos en vigor, ahora puede calificar para una exención de impuestos del hogar del 100% cuando la vivienda tenga copropietarios, en lugar de tener únicamente una exención parcial.

El obtener todos los beneficios de la exención de vivienda familiar es importante porque puede reducir su factura de impuestos a la propiedad en cientos o incluso miles de dólares al año. Para aquellos que tienen 65 años o más o tienen una discapacidad, la exención de vivienda ofrece beneficios adicionales, como el derecho a pagar sus impuestos en cuotas sin multas. Lea a continuación para obtener información importante sobre cómo calificar para estos importantes ahorros en impuestos a la propiedad.

¿Qué es un propietario heredero?

Se le considera un heredero propietario de una propiedad si usted heredó su residencia principal (también llamada "residencia familiar") por (1) testamento, (2) transferencia en caso de muerte o (3) derecho de sucesión intestado, *independientemente de si su interés de propiedad se registra en los registros de bienes raíces del condado.*

¿Qué es derecho de sucesión intestado?

La intestación es el proceso legal que rige quién hereda una casa cuando el propietario muere sin un testamento o una escritura de transferencia al momento de la muerte. Con la intestación, el título legal de la casa de la persona fallecida pasa a sus familiares según las leyes estatales que determinan quién hereda la casa. Según estas leyes, el cónyuge y los hijos de la persona fallecida suelen ser los primeros en heredar la vivienda. Estos parientes se convierten automáticamente en los nuevos propietarios tras la muerte del propietario.

Si ha heredado su casa de sus padres u otros parientes por vía intestada, es una buena práctica crear un rastro legal en papel que documente su propiedad mediante la presentación de una declaración jurada de herencia en los registros de escritura del condado donde se encuentra la propiedad, sin embargo, esto no es obligatorio para calificar para una exención de vivienda.

Soy un propietario de vivienda heredada. ¿Cómo puedo solicitar la exención de vivienda?

Tendrá que presentar una solicitud de exención de vivienda con su distrito de tasación local del condado donde se encuentra la vivienda. Puede encontrar la solicitud en su sitio web o comunicarse con ellos para obtener una copia. La mayoría de Distritos de tasación utilizan el formulario del Contralor de Texas Formulario [50-114](#). El proceso de solicitud es gratuito.

Además de los requerimientos generales en la solicitud, estos son algunos puntos específicos que tendrá que responder o proporcionar junto con la solicitud como propietario de vivienda heredada:

- ✓ En el formulario encontrará una pregunta que dice: “La propiedad para la que está aplicando ¿es una propiedad heredada? Elija la casilla “si”.
- ✓ Abajo, hay otra pregunta que dice: “¿El propietario heredero ocupa o reside dentro de la propiedad? Elija “si” o “no” dependiendo de su situación real.
- ✓ Proporcione la siguiente documentación como evidencia que usted es dueño/a de la propiedad:
 - Una copia del certificado de defunción del anterior dueño de la propiedad;
 - Una copia del más reciente recibo de servicios básicos;
 - Únicamente si está disponible: una cita del expediente o registro de la Corte relacionado con su apropiación de la propiedad (como un testamento en la corte de sucesiones o decreto de divorcio); y
 - Una declaración jurada estableciendo que usted es el dueño de la propiedad (en Formulario [50-114-A](#)).

La declaración jurada se encuentra en el Formulario del Contralor de Texas Formulario [50-114-A](#) y se denomina “declaración jurada de solicitante demandando un interés como propietario incluyendo la propiedad heredada.” Usted puede preguntar al distrito de tasación en su localidad por este formulario si no puede tener acceso a él en línea. En la declaración jurada, usted hará el juramento que usted es propietario/a de la propiedad identificada en la solicitud de exención de impuestos de vivienda, frente a un Notario.

AFFIDAVIT FOR APPLICANT CLAIMING AN OWNERSHIP INTEREST OF PROPERTY, INCLUDING HEIR PROPERTY
For Purpose of Residence Homestead Exemption Application Only

STATE OF TEXAS
COUNTY OF _____

Before me, the undersigned authority, personally appeared _____, who, being by me duly sworn, deposed as follows:

"My name is _____ and I am applying for a residence homestead exemption. I am over 18 years of age; I am fully competent to make this affidavit; I have personal knowledge of the facts in this affidavit; and all of the facts in it are true and correct. I am an owner of the real property identified in this application. I acquired the ownership of the real property identified on this application by will, transfer on death deed or intestacy; and I am not identified as an owner on a deed or other appropriate instrument recorded in the real property records of the county where the property identified in this application is located.

Further, Affiant sayeth not:"

Signature of Affiant _____

SUBSCRIBED AND SWORN TO before me this, the _____ day of _____, _____

Notary Public in and for the State of Texas
My Commission expires: _____

Nota: Los distritos de tasación no pueden exigir a los propietarios herederos que proporcionen una copia de una escritura, declaración jurada de heredero u otra prueba de propiedad registrada en los registros de la propiedad inmobiliaria. El Proyecto de Ley del Senado de Texas de 1943 cambió la ley para eliminar tales requisitos.

- ✓ Si la propiedad tiene otros copropietarios quienes también han heredado la propiedad, la ocupan o viven con usted en ella, estos tendrán que también presentar una declaración jurada autorizándole a usted a presentar la solicitud de exención de impuestos de vivienda. La declaración jurada a completar se encuentra también en el Contralor de Texas Formulario [50-114-A](#) y se llama “Declaración jurada para otro propietario que ocupa la vivienda heredada como residencia principal”. Esta declaración jurada debe de ser juramentada frente a un Notario.

¿Qué sucede si heredé mi propiedad, pero ya tengo una exención de vivienda?

Antes del año 2020, si heredó su propiedad con otros parientes, solo tenía derecho a una exención parcial de la propiedad familiar en la propiedad, según su participación en la propiedad. Por ejemplo, si heredó su casa con sus tres hermanos y tenía un 25% de participación en la propiedad, solo podría recibir el 25% de los ahorros fiscales de exención de vivienda. **Como resultado del Proyecto de Ley del Senado 1943, ahora puede recibir el 100% de los ahorros fiscales, pero primero debe presentar una solicitud de exención actualizada con su distrito de tasación local.**

Debe enviar tanto el Formulario 50-114 como el Formulario 50-114-A (algunos distritos de tasaciones usan su propia variación de la Forma 50-114, sin embargo, consulte primero con su distrito de tasaciones sobre ese formulario).

¿Qué pasa si mi solicitud de exención de impuestos es rechazada o si necesito ayuda con la solicitud?

Dependiendo de sus ingresos, usted podría ser eligible para obtener servicios legales de forma gratuita para que le ayuden con su solicitud. Puede encontrar ayuda legal gratuita disponible en su área, en la dirección: <https://texaslawhelp.org/legal-help/legal-help-finder>.