

向 County Board of Equalization (县公平委员会) 上诉您的房产评估

2021年7月

如果您不同意评估师对您房产的估价,您有权提出上诉。
本刊物概述了公平委员会的房产评估上诉程序。

房产估价方法

州法律要求评估师根据房产的最高和最佳用途,对所有应税房产按其**真实和公平的货币市场价值的100%**。市场价值是指自愿且无义务的买方愿意支付给自愿且无义务的卖方的金额。

县评估师使用一种或多种可接受的评估方法对不动产进行估值:

- 市场或销售比较。
- 成本方法。
- 收入资本化法用于产生收入的房产。
- 上述三种方法的结合。

解决分歧房产价值上的分歧

只要您对您的房产价值有疑问,您可以联系您的县评估师办公室,审查您的估价。业主通常可以在这一层次解决分歧,而不需要继续上诉程序。然而,您仍然需要保留您的上诉权利,及时向公平委员会提交上诉表格。

评估师确定评估价值

县评估师决定您房产的评估价值。当您的房产评估价值发生变化时,将向您寄送*Change of Value Notice* (《价值变更通知》)。该通知表明您的土地和改善措施的评估价值。不动产必须每年重新评估,至少每六年进行一次实物检查。

估值与评估值

估值是指真实和公平的市场价值或买方愿意为房产向卖方支付的金额。

评估价值是您房产税所依据的价值。如果您获得任何类型的豁免或减免,这一数额可能会低于估值。





提出上诉

要对评估师的房产估值提出上诉,您必须在房产所在的县填写一份 *Taxpayer Petition for Review of Property Valuation Determination* (《纳税人请求审查房产估值确定》) 表格。信件或电话将不被接受作为上诉表的替代。

只有名字和地址显示在评估卷上的纳税人或实体,或其正式授权的代理人,或房产所有者可以提出上诉。

上诉表格

上诉表格可在以下网站获得:

- Department of Revenue (税务局) 的网站 dor.wa.gov。
- 房产所在地的当地县公平委员会办公室。
- 当地县级评估师办公室。

申报截止日期

提出上诉的截止日期是后者是:

- 评估年度的 7 月 1 日;或
- 在评估师办公室发出《价值变更通知》后 30 天内*。

比如说您收到的《价值变更通知》邮戳日期是 7 月 20 日。提出上诉的最后期限是 8 月 19 日。

如果您邮寄您的上诉表,必须在截止日期的午夜前盖上邮戳。您可以将上诉表亲手交给您的县公平委员会并在上面盖上日期。

* 某些县将申报期限延长至 60 天。请向您所在的县公平委员会查询您的申请截止日期。

申报期限的例外情况

以下是可以免除申请截止日期的理由:

- 纳税人或纳税人的直系亲属死亡或患重病。
- 纳税人不在其家中,即《价值变更通知》所邮寄之处。
- 纳税人依赖委员会成员、委员会工作人员、评估师、评估师工作人员或房产税顾问的错误书面建议。
- 因邮政服务导致的请愿书的丢失或延误。
- 纳税人是一家企业,负责处理房产税的员工由于生病或不可避免的缺席而无法工作。
- 当评估师没有发出重估通知,且评估结果与上一评估年度相比没有变化时,公平委员会必须放弃申报期限。

必须在截止日期后的合理时间内,提出免除申报截止日期的请求。对委员会放弃申报期限的决定,不能上诉。

以下是可以重新召开理事会的理由:

- 如果您在申报截止日期前至少 15 天没有收到价值变更通知,而且您可以出示证据证明当前评估年度的价值已经变更。*

- 评估师向委员会提交一份宣誓书说明他或她不知道在评估时可以发现的事实,而缺乏这些信息影响了评估。*
- 房产是在 7 月 1 日之后,但在评估年度的 12 月 31 日或之前购买的,而且销售价格低于评估价值的 90%,且销售是在自愿与无义务的买卖双方之间进行的(公平交易)。*
- 您收到了一份关于存在但未包括在您之前评估中的房产(遗漏的房产)的价值变更通知。**
- 如果符合以下所有条件,您可以要求委员会重新召开会议:
 - 当房产在间隔的一年中被重新估价,而评估价值没有变化时,及时地上诉公平委员会待定;
 - 在这一年中没有提出上诉;以及
 - 重新召集的请求是在公平委员会决定后 30 天内提出的。
- 该房产的价值被高估了至少 100%。***

* 上诉必须在被上诉的年份之后的 4 月 30 日之前提交。

** 必须在发现遗漏后的 3 年内提交上诉。

*** 上诉必须在委员会定期召开的会议后 3 年内提交。

注:县级评估师需要向姓名和地址出现在评估卷上的纳税人发出《价值变更通知》。纳税人负责:

- 将任何地址变动通知县评估师。
- 请求评估师、抵押或贷款公司提供通知的副本。

上诉中所需的信息

上诉表格必须包括您认为评估师的估价不正确的具体市场原因。只是评估师的估价太高或房产税过高的这些陈述,是不够充分的。您必须具体说明为什么评估价值不能反映市场价值。

例子可能包括:

- 最近对您房产进行的评估。
- 您的房产过度恶化。
- 类似房产的销售反映出您的房产价值较低。

仅仅比较评估、增加的百分比或其他统一性问题,并不足以赢得您的案件。您必须提供市场证据,证明对比房产是以 100% 的真实和公平的市场价值进行估值的,而您的地块不是以 100% 的真实和公平的市场价值进行估值。

您的上诉必须包括以下信息:

- 您要上诉的房产的地块编号。
- 县评估师确定的价值。
- 您对价值的估计。
- 您希望包括的可比销售或其他支持性证据。
- 说明您是否打算在听证会前提交补充证据。

必须在您的听证会日期前至少 21 个工作日向委员会提供信息。

列出可比销售

您可以从县评估师办公室的记录、房地产经纪人或产权公司获得可比较的销售信息。您应该使用与您的房产最有可比性的房产销售,以及与您房产的评估或评价最接近的销售。最好的销售比较是您的房产或类似房产在您所在地区或社区的销售情况。对于您使用的每一个可比较的销售,确保包括地块或账户号码,物业地址,销售日期,销售价格和可比的物业特征。

可比较的特征要考虑的是:

土地

- 地点(在同一个分区或社区的销售额)。
- 比较单位(地段面积、英亩、平方英尺和前尺)。
- 理想的特征,如景观或水边。
- 污水/化粪池系统。
- 不需要的功能,如作为无障碍措施的问题。
- 湿地。
- 水系统。
- 区域划分。

改进措施

- 建筑类型(木材框架、砖或其他)。
- 完成的总居住面积的平方英尺。
- 建造年份。
- 层数。
- 改善类型和等级。
- 建筑条件。
- 卧室和浴室的数量。
- 壁炉。
- 车库/车位。



其他支持性证据

- 一张显示您的房产和可比销售房产的位置的地图。
- 由他人筹备的评估报告。
- 其他人关于问题的文件。
- 修理问题所需费用的书面估计。
- 照片。

真实和公允的价值

县公平委员会决定是否所有房产都按其真实和公允价值进行评估。提交给县公平委员会的平等化问题可能会导致所有相关房产的价值变化。

听证会程序

公平委员会的书记员将通知您预定听证会的日期、地点和时间。

听证会是一个非正式的审查,允许业主在没有律师的情况下代表自己。您和评估师都将提供口头证词和书面证据来支持该价值。双方都可以反驳所提供公平委员会的证据。

请记住,根据法律规定,评估师被推定为是正确的。您作为纳税人,有责任证明评估值不正确。您必须提出明确和令人信服的证据来支持您对市场价值的估计。

公平委员会的决定

公平委员会必须在听证会后 45 天内发布书面决定。

对县委员会的决定提出上诉

您可以就公平委员会的决定向州税务上诉委员会 (Board of Tax Appeals, BTA) 上诉。您的上诉必须在公平委员会决定的邮戳日期后 30 个日历日内向 BTA 提出。您也可以根据抗议支付税款, 并通过提起诉讼向高级法院申请退款 (《华盛顿州修订法典》(Revised Code of Washington, RCW) 第 84.68 章)。

常见问题解答

问: 如果我没有在截止日期前提出上诉, 县公平委员会是否会考虑我的上诉?

答: 如果在截止日期前没有提出上诉, 委员会重新召开会议审议上诉的理由很有限。

比如说: 一名新的购买者在 7 月 1 日之后和评估年度的 12 月 31 日之前购买了房产, 而且销售价格低于评估价值的 90 %。要求董事会重新召开的截止日期是评估年度后的 4 月 30 日。或者, 在估值超过 100% 的情况下, 董事会可以在其正常会议后三年内重新召开会议。更多信息请联系您所在的县公平委员会。

问: 我应该在什么时候缴纳房产税, 在听证会之前还是之后?

答: 您应该在到期时支付您的房产税。在您的听证会后, 当公平委员会做出决定后, 财务人员会通知您对您的税款进行任何调整。

法律和规则

华盛顿州修订法典 (RCW) 第 84.08 章——税务局的一般权力和职责

RCW 第 84.48 章——公平的评估。

华盛顿行政法典 (Washington Administrative Code, WAC) 第 458-14 章——县公平委员会

是否需要更多信息?

如果您对上诉程序有疑问, 或在填写上诉表格时需要帮助, 请联系您的房产所在地的评估师或县公平委员会。

一般信息请联系:

- **税务局, Telephone Information Center (电话信息中心)**
360-705-6705。

请访问我们的网站:
dor.wa.gov

如需税务协助或索取本文件的其他格式, 请访问 dor.wa.gov 或致电 360-705-6705。电传打字机 (TTY) 用户可以通过拨打 711 电话使用华盛顿中继服务。