

库克县房产税申诉制度的负担与局限

当房主认为其房产税评估有误时，可向库克县评估员办公室 (CCAO) 和/或库克县复核委员会 (BOR) 提出申诉。但申诉流程往往程序繁琐，且制度本身存在诸多障碍，导致房主难以顺利完成。以下为该等负担与局限的概述。如需了解房产税制度的更多信息，建议参阅 Impact for Equity 的《房产税一般解释》、《房产税申诉流程图》和《证据清单》。更多信息亦可在 CCAO 和 BOR 网站查询。

房主申诉时面临的负担

房主向 CCAO 和 BOR 申诉的窗口期限分别仅有短短的 30 天。对于 CCAO 申诉，房主需在收到“拟议评估价值通知”后 30 天内提出申诉。对于 BOR 申诉，房主必须在房产所在镇区的官方截止日期之前或当日提交，而镇区的提交开放时间仅为 30 天。BOR 会在 CCAO 关闭各镇区后约 60 至 90 天重新开放申诉。这一窗口期十分短暂，难以完成申诉申请填写和证据收集。

房主可通过在线、现场或邮寄方式向 CCAO 和 BOR 提出申诉——但通常鼓励以在线方式。然而，即使是在线申诉也需要网络接入，可并非每个人都有条件上网。值得注意的是，以黑人为主社区的互联网接入率显著低于以白人为主的社区。与此同时，以黑人为主社区的房屋也常被系统性地高估，导致税单金额远高于房屋的实际价值。这种高估构成了申诉的理由，但是，如果前往现场或通过邮件提出申诉也不可行，那么缺乏互联网接入实际上可能会妨碍这些社区的房主进行申诉。例如，对于那些无法乘坐公共交通的人、身体残疾的人以及工作日无法前往县政府大楼的员工，现场申请申诉可能就很困难。此外，通过邮寄方式提交申请可能存在风险，因为申请可能会丢失，永远无法送达 CCAO 或 BOR 办公室。

CCAO 和 BOR 的正式规则规定，房主可以自行申诉，也可委托律师代理。但实际上，并非每个人都能负担得起聘请律师的费用。虽然律师可能不会预收费用，或者仅收取少量费用，但他们可能会在申诉成功后，按评估价值下调金额的一定比例抽成。这种情况会造成了不公平，因为经验丰富的房产税申诉律师可以帮助房主应对复杂的申诉程序。然而，数据并未一致表明聘请律师会增加房主申诉成功的几率。



房主通常只能依靠有限的信息，主观地判断其房产的“真实”价值，CCAO 对其房产的评估是否准确，以及是否有必要向 CCAO 或 BOR 提出申诉。

CCAO 和 BOR 提供的有关申诉程序的信息可能晦涩难懂且令人困惑。例如，CCAO 和 BOR 都发布了《官方申诉规则》，这些规则篇幅冗长（CCAO 有 27 条官方规则，BOR 有 26 条），并且使用大量专业术语和法律术语编写。这使得房主难以理解申诉流程并遵守相关要求，而不遵守这些则可能导致申诉被驳回。

向 CCAO 和 BOR 成功申诉所需的证据可能包括以下部分或全部内容（取决于具体情形和上诉理由）：可比房产、买卖文件、照片、宣誓书及其他支持上诉的解释、评估报告等。获取此类证据可能既困难又耗时。此外，部分证据（例如评估报告）可能被 CCAO 和 BOR 赋予较高权重，但获取成本高昂，这进一步使得低收入房主处于不利地位。

申诉制度的结构性局限

CCAO 和 BOR 均未就何时适合提出申诉提供详细指引。因此，房主并不总是清楚自己是否应该提出申诉。如果房主决定提出申诉，也总是难以知晓或难以查询 CCAO 和 BOR 公布的镇区申诉窗口期机会。

CCAO 和 BOR 互不共享信息。例如，当房主在向 BOR 申诉之前先向 CCAO 提出申诉时，BOR 不会收到最初提交给 CCAO 的证据副本，亦不会收到 CCAO 对申诉决定的详细解释。这意味着：(1) 房主必须向 BOR 重新提交证据，且 (2) BOR 缺乏与申诉全过程相关的数据。

BOR 并未公开解释申诉审查方式、哪些证据被视为有说服力，以及指导申诉决定的标准。在不了解这些信息的情况下，房主就无法预知成功上诉需要哪些条件。

提出申诉的房主有权在 BOR 举行听证会（但在 CCAO 则无权）。BOR 指南规定，如果申诉包含“书面提交材料无法转达的房产特定的独特因素”，则通常会举行听证会，但没有提供进一步的定义或示例。这使得房主难以确定何时举行听证会对其案情有帮助。此外，一名律师一次最多仅能安排八场听证会，且每个镇区申报组（BOR 为统一申请截止日期而对镇区进行分组）最多仅能申请 45 场听证会，除非 BOR 认定有充分理由可豁免个别律师的此项要求。这意味着，案件量大的律师可能需要对哪些案件最需要听证会做出主观判断。



CCAO 使用一种算法和估值模型来评估房产，该模型也用于申诉。该模型纳入了多种因素，包括内部特征、洪水指标和位置指标。如需 CCAO 模型用于评估房产价值的全部预测因子清单，请访问www.cookcountyassessoril.gov/home-value-report。然而，该模型并未纳入评估房产价值时通常使用的某些特征，包括房产状况、治安水平和社区宜居性，以及“危旧破损”建筑。房产状况目前因缺乏可靠数据而被排除在外，而治安水平未被纳入是因为其与模型中其他现有特征高度相关（即 CCAO 确实追踪的销售价格这一因素往往反映了社区的宜居性）。

CCAO 分析师在重估通知邮寄前的“案头审查”期间以及申诉审查期间，经常使用 CCAO 数据库之外的信息。CCAO 的申诉决定由分析师逐案作出，但分析师在审查过程中可以获取相关资源，包括“新模型预测”，以便提供更新后的特征并获取新的模型估值。分析师还依赖航拍图像、建议的可比房产（并非由住宅自动估值模型 (AVM) 生成）以及自身经验等工具。BOR 也可以考虑外部信息，但其拥有更全面的内部数据库，其中包括关于收益性房产的详细信息。BOR 的系统不与 CCAO 共享。

尽管 CCAO 的目标是公平、准确的评估，但其对同类对比的依赖并不总能考虑到整个社区的被高估问题。换句话说，如果一个社区内的每处房产都被高估，那么该社区的单个房主可能会输掉原本应获胜的申诉，因为周围所有其他可比房产也同样被高估，那么该社区的单个房主可能会输掉原本应获胜的申诉，因为周围所有其他可比房产也同样被高估。然而，当 CCAO 分析师确实识别出某些社区存在系统性高估时，他们可以在重估通知邮寄给房主之前修改评估以作调整，或者在通知发出后通过“重通知”该社区来纠正评估错误。



CCAO 通常采用收益或折旧成本法来评估商业地产，而非销售信息。如果数据输入正确，这种估值可能是准确的，但 BOR 一贯采用与 CCAO 不同的输入假设，并且经常以客观上不合理的方式下调商业价值。这导致商业房产缴纳税款过少，而住宅房主必须承担更多税款以弥补差额。

总体而言，房产税申诉制度对企业有利，尤其是那些经常对其评估结果提出申诉的企业。当企业赢得申诉（它们经常赢），税收负担就会转移到该地区的住宅房产上，后者不得不弥补企业现在少缴的税款。



CCAO 和 BOR 收到的申诉数量庞大，这给这两个办公室的资源造成了压力。在 BOR 尤其如此。时间、案件数量和人员配备的限制，意味着个别申诉的决定必须尽快做出，这导致仔细审查的可能性降低。

从 CCAO 或 BOR 审查申诉到申诉决定送达房主之间，存在相当长的等待时间。在 CCAO，上诉结果通过邮件通知，因此房主必须等待数周或数月才能收到决定。在 BOR，等待时间更长，申诉决定通常需要两到三个月。