

Dlaczego lubię podatek od nieruchomości

Pewnego dnia w pracy otrzymałem niepokojący telefon. Dzwonił mój sąsiad. Powiedział: „Brent, przed twoim domem stoi samochód strażacki.”

Pognałem do domu. Po kilku minutach dom pochłonęły płomienie. Spaliło się trzy czwarte wszystkiego, co posiadaliśmy.

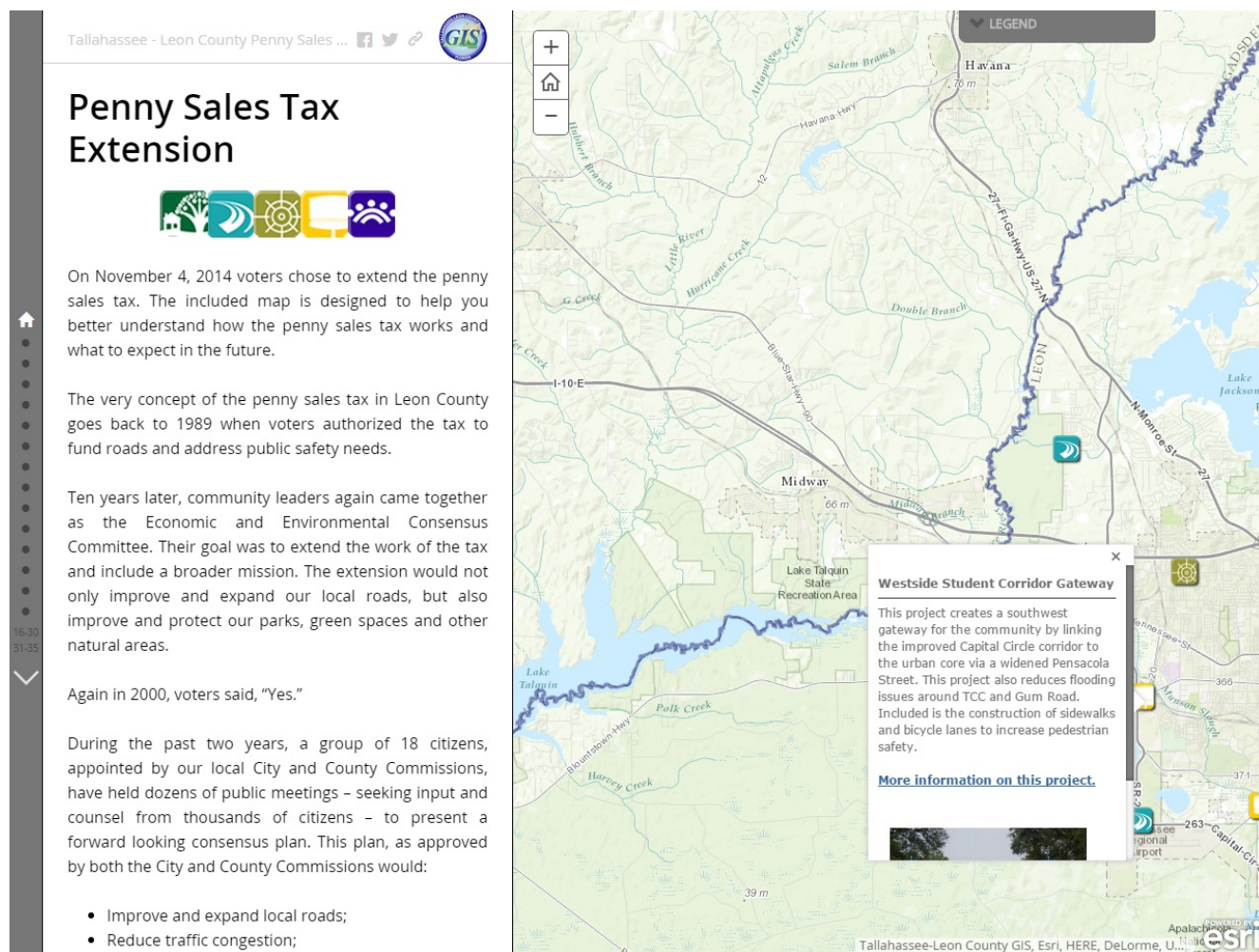
Na szczęście uratowano wiele cennych dla naszej rodziny przedmiotów, w tym setki niepowtarzalnych zdjęć – dziękujemy za to miejscowej straży pożarnej. Trzy wielkie wozy strażackie i co najmniej 15 strażaków pracowało długo w nocy, zalewając nasz dom, zanim płomienie zostały całkowicie zgaszone.

Nie mam pojęcia, ile kosztowała ta akcja, ale naprawdę cieszę się, że nie otrzymałem za nią rachunku. Wyobraź sobie, że otrzymujesz rachunek za wszystkie usługi komunalne. Czy wiesz, że tona asfaltu na nawierzchnię drogi kosztuje około 95 \$? Albo, że roczna edukacja każdego licealisty kosztuje około 10 000 \$? Co by było, gdybyśmy otrzymali rachunek za ujęcie w naszym mieście jakiegoś przestępcy? A co, jeśli przed wezwaniem karetki pogotowia ratunkowego musiałbyś wziąć pod uwagę jego koszt? Wiele podstawowych usług jest opłacanych z podatku od nieruchomości.

Jak to działa

Asesorzy, rzeczoznawcy majątkowi i pracownicy samorządowych wydziałów analizowania podatków (mają one różne nazwy w poszczególnych stanach) są odpowiedzialni za uczciwe i sprawiedliwe wycenianie nieruchomości. Od wartości nieruchomości naliczane są podatki. Proszę zauważyć, że asesorzy wyceniają jedynie własność; nie ustalają oni stawki podatkowej (wszyscy moi znajomi asesorzy stale mi o tym

przypominają). Innymi słowy, nikt nie lubi podatków, ale jeśli wiemy, że wyceny są dokonywane sprawiedliwie i na co są przeznaczane nasze podatki, możemy łatwiej pogodzić się z tym, że musimy je płacić. Właśnie dlatego najważniejsza jest przejrzystość – więcej na ten temat poniżej.



Rys. 1. Story Maps służą do informowania o korzyściach wynikających z płacenia podatków.

Częścią sprawiedliwej wyceny jest gromadzenie ogromnych ilości danych na temat nieruchomości. Aby móc określić jej wartość rynkową tak dokładnie, jak to możliwe wiele jurysdykcji stosuje ponad 150 cech charakterystycznych dla każdej nieruchomości. Dane te – typ konstrukcji i wiek, typ i stan okładzin ścian, wielkość działki, typ pokrycia dachu, liczba pomieszczeń, typ ogrzewania i tak dalej – są używane w codziennej pracy asesorów, którzy często sprawdzają nieruchomość co kilka lat, aby mieć pewność, że dane są

aktualne.

Co więcej, samorządy lokalne liczą na to, że dane te są dokładne i odpowiedzialnością za ich aktualność obarczają biura asesorów. W rzeczywistości to asesor staje się administratorem tych danych, podnosząc poprzez to znaczenie swojej pracy. Dodając nowe aplikacje i rozszerzając funkcjonalność naszych systemów, potrzebujemy bardziej kompletnych i dokładnych danych. I coraz bardziej polegamy na asesorach, na ich opiece i udostępnianiu wiarygodnych danych.

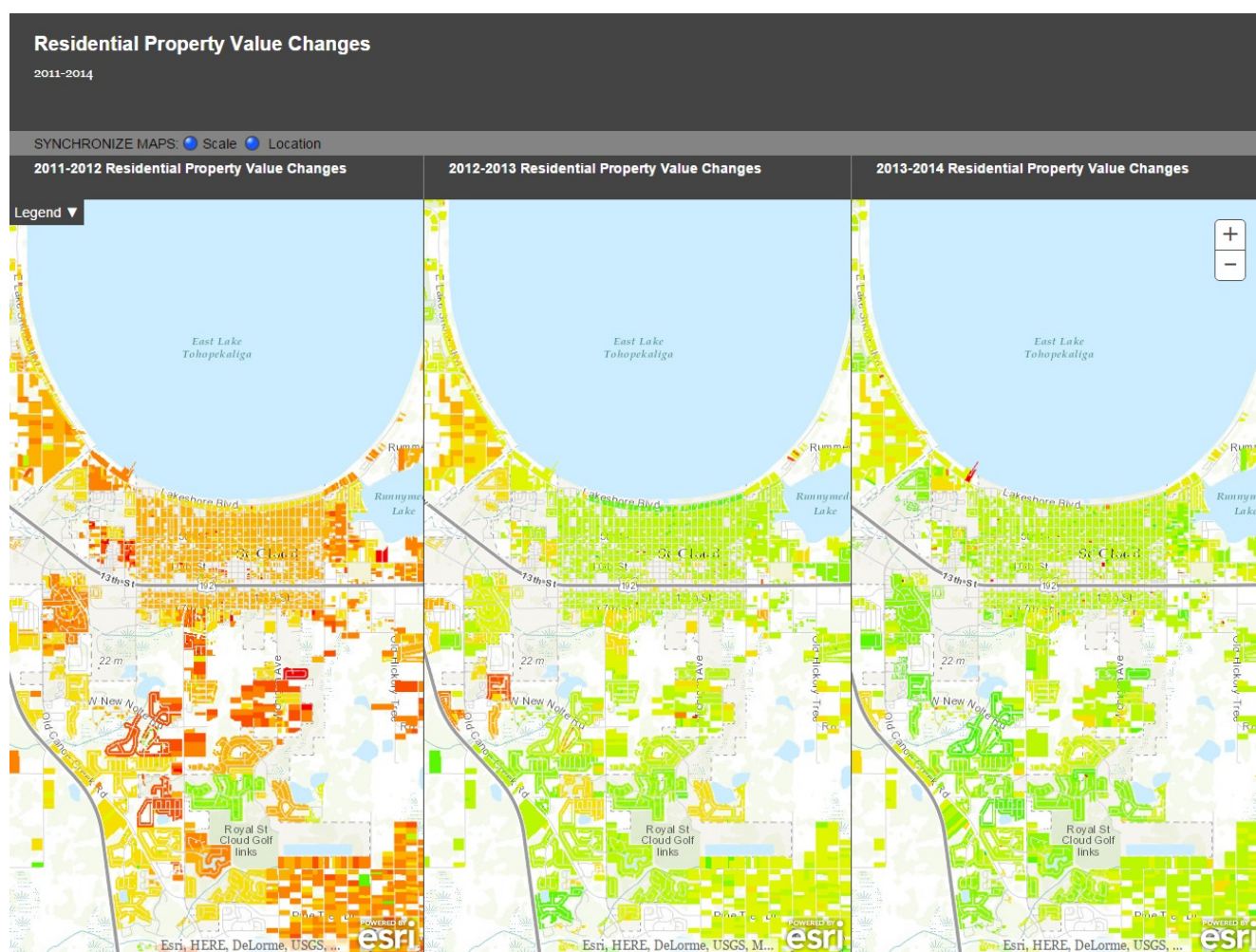
Szczególnym wyzwaniem jest tutaj to, że inne wydziały samorządowe mogą chcieć wykorzystać te dane w innej formie. Na szczęście platforma ArcGIS obsługuje usługi, dzięki którym dane mogą być udostępniane i wykorzystywane w standardowych, otwartych formatach. To prowadzi do wyeliminowania konieczności powielania danych w działaniach podejmowanych przez samorządy lokalne.

Nie tylko dla mieszkańców

Mam dobrego przyjaciela, który co roku kontaktuje się z samorządami lokalnymi, aby zebrać i podsumować dane o działkach zlokalizowanych w zachodnich stanach USA (granice nieruchomości, dane o zagospodarowaniu działek, wielkość itp.) w jednej bazie danych, aby pomóc w walce z szybko rozprzestrzeniającymi się, niekontrolowanymi pożarami. Dane te, w połączeniu z wieloma innymi zbiorami danych, takimi jak typy roślinności, nachylenie zboczy, drogi i linie energetyczne, są wykorzystywane w GIS, aby pomóc strażakom w podejmowaniu najlepszych decyzji. To tylko jeden z powodów, dla których dane o działkach są niezwykle ważne.

Chociaż podatek od nieruchomości jest nakładany lokalnie, poszczególne stany mają obowiązek nadzorować ustalanie jego wysokości. Zgromadzone dane o działkach pozwalają lepiej nadzorować i analizować wysokości stawek podatkowych, wskaźniki sprzedaży, czy nieruchomości nieopodatkowane. Dane o

działkach obejmujące obszar całego stanu są przydatne dla analiz prowadzonych w innych dziedzinach, na przykład w rozwoju gospodarczym, systemach adresowych, w planowaniu transportu, zarządzaniu wodami i w wielu innych. W przeszłości gromadzenie danych było zadaniem pracochłonnym i realizowanym ręcznie. Dzisiaj gotowe do użycia, komercyjne rozwiązania programowe zmniejszają obciążenie lokalnych asesorów, a jednocześnie wzmacniają pozycję agencji rządowych. Zobacz to na przykładzie rozwiązania Community Parcels.



Rys. 2. Interaktywne mapy i łatwe w użyciu aplikacje odpowiadają na pytania podatników.

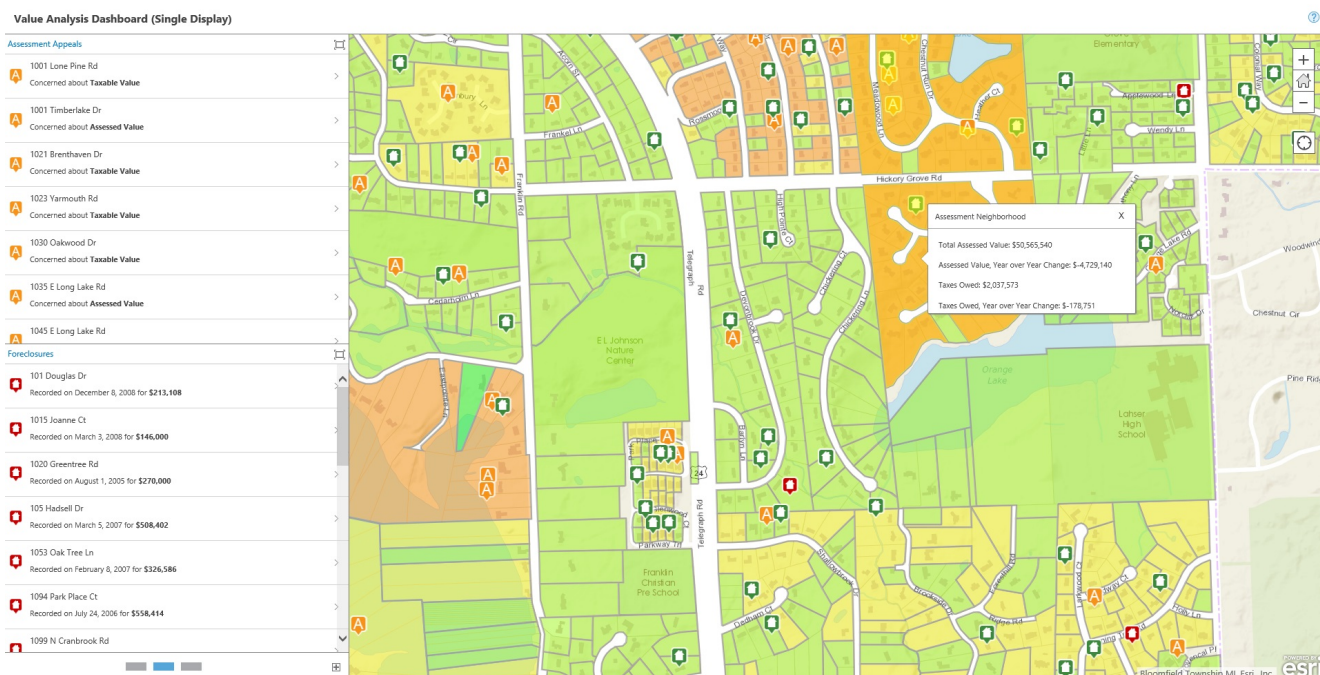
Otwarte dane i przejrzystość

Opodatkowanie nieruchomości działa zgodnie z oczekiwaniami tylko wtedy, gdy wiemy, że jesteśmy opodatkowani uczciwie i

sprawiedliwie. Jeśli właściciele nieruchomości odkrywają, że tak nie jest, będą się odwoływać. Rozpatrywanie odwołań jest kosztowne i czasochłonne, dlatego asesory dokładają wszelkich starań, aby najdokładniej określać wartości nieruchomości i unikać tej żmudnej procedury odwoławczej. Umożliwiają to otwarte dane, pozwalając asesorom na dzielenie się ze wszystkimi wiarygodnymi danymi. Ponieważ technologia stwarza nowe możliwości tworzenia aplikacji i prowadzenia analiz, potrzebne jest stworzenie czegoś, co można nazwać przejrzystości nowego rodzaju, aby cały system opodatkowania nieruchomości działał prawidłowo i zasiliał nowe aplikacje.

Czasem wystarczy prosta mapa. Jeśli chcesz zobaczyć wartości nieruchomości, a nawet uzyskać informację o dziesięciu płatnikach najwyższych podatków w swojej okolicy, możesz skorzystać z łatwych w użyciu map i aplikacji. Teraz możemy tworzyć Story Maps prezentujące na przykład zmiany wartości nieruchomości w poszczególnych latach lub sposób wykorzystywania podatków od sprzedaży nieruchomości. Możemy stworzyć nieskończenie wiele różnych map, które odpowiadają na bardzo konkretne pytania. Zwiększa to przejrzystość, podnosi publiczne zaufanie do władz i zmniejsza liczbę telefonów i zapytań ze strony obywateli.

Jest to nowy rodzaj przejrzystości, który pomaga obywatelom zrozumieć, jak opodatkowana jest własność i umożliwia dostęp do wiarygodnych danych.



Rys. 3. Asesorzy używają pulpitów menedżerskich i narzędzi opartych na mapach, aby zrozumieć trendy i wzorce wyceny nieruchomości.

Przyznaj, że to ma sens

Kiedy byłem dzieckiem w Maine, pług śnieżny pracujący o 4 nad ranem zapowiadał nadzieję – nie nadzieję na oczyszczenie dróg, ale raczej nadzieję na to, że będzie można dalej spać i że nie trzeba będzie iść do szkoły z powodu dużych opadów śniegu. Dzieci nie bardzo doceniają usługi komunalne, ale czytając ten tekst, na pewno dochodzisz do wniosku, że są one bardzo ważne. Z podatków od nieruchomości płaci się za rzeczy, które codziennie poprawiają jakość życia społeczności lokalnej. Asesorzy powinni być uznani za tych, którzy przyczyniają się do pomyślnego funkcjonowania wszystkich samorządów lokalnych. Wykorzystanie GIS do zarządzania krytycznymi danymi i dzielenia się nimi ze wszystkimi stało się nieocenioną funkcją administracyjną, której znaczenie będzie nadal rosło.

(A swoją drogą to lubię mieć ubezpieczony dom.)