



Belastingdienst

Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2015

Waardering van verpachte gronden in box 3 Belastingjaar 2015

1 Inleiding

Voor de waardering van bezittingen in box 3, waaronder begrepen onroerende zaken, geldt de waarde in het economische verkeer. Uit doelmatigheidsoogpunt publiceert de Belastingdienst jaarlijks cijfers voor de waardering van verpachte gronden in box 3. De cijfers worden gepubliceerd op www.belastingdienst.nl. Met deze publicatie van het Platform Landbouw worden voor 66 landbouwgebieden de cijfers voor het belastingjaar 2015 kenbaar gemaakt.

Let op!

Per 1 januari 2015 bestaat de Dienst Landelijk Gebied (DLG) niet meer. Daarom maakt de Belastingdienst nu gebruik van gegevens uit de agrarische grondprijzmonitor van het Kadaster.

2 Uitgangspunten

De Belastingdienst staat toe dat de normwaarden die gebaseerd zijn op de uitgangspunten in deze publicatie, worden gebruikt voor de waardering van verpachte gronden in box 3. Als de belastingplichtige het oneens is met de waardering in deze publicatie, dan kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Het staat de Belastingdienst dan vrij de opgegeven waarden in box 3 op basis van relevante feiten en omstandigheden te beoordelen.

De uitgangspunten zijn:

- De waardering geldt uitsluitend voor verpachte gronden in box 3 Wet inkomstenbelasting 2001.
- De waardering geldt slechts als sprake is van gronden (grasland¹ en akkerland) die ten behoeve van de landbouw worden gebruikt conform de achtergrond van de gegevens zoals het Kadaster deze hanteert bij de samenstelling van de agrarische grondprijzmonitor. Deze publicatie is daarom niet van toepassing op gronden betreffende:
 - tuinland: grond geschikt voor de teelt van fijne groenten en vruchten (zoals bijvoorbeeld aardbeien, asperges, bloemkool, broccoli, kleinfruit, prei, sla, sluitkool, spruitkool, witlof, et cetera), bloemen, planten en andere siergewassen op de volle grond, zonder gebruikmaking van glasopstanden
 - glastuinbouw: grond waarop volgens het bestemmingsplan het oprichten van glasopstanden (zoals staand glas, plat glas, rolkas of ondersteunend glas) is toegestaan voor de teelt van groenten, fruit, bloemen en planten onder glas
 - boomgaard: grond met fruitbomen. Fruitbomen zijn loofbomen die eetbare vruchten geven, bijvoorbeeld appels, kersen, peren en pruimen
 - boomkwekerijen: grond geschikt voor het telen van niet voor consumptie bestemde struiken en bomen, zoals coniferen, heesters, plant- en laanbomen, et cetera
 - bollenland: grond met zodanige grondkwaliteit, die geschikt is voor de teelt van bollen gedurende meerdere jaren achter elkaar
 - land geschikt voor bollen: grond die met een grondverbeteringsinvestering geschikt gemaakt kan worden voor de teelt van bollen én grond waarop eens in de 5 à 6 jaar (eenvoudige) bollen worden geteeld
 - erf: grond waarop volgens het bestemmingsplan het oprichten van agrarische bedrijfsgebouwen is toegestaan (het zogenaamde agrarisch bouwvlak)
 - stedelijke bestemming: grond gelegen binnen de contouren van bedrijventerrein, industrie- of woningbouwgebied én grond waar door overheidsplannen de verwachting is gewekt dat de grond bestemd gaat worden voor een hoogwaardiger bestemming, zoals bijvoorbeeld bedrijventerrein, industrie- of woningbouwgebied

¹ Waaronder begrepen dijk/dijkgrond indien deze uitsluitend in gebruik is als grasland.

- infrastructuur (bijvoorbeeld [spoor]wegen, vliegvelden, havens)
- hobbymatig gebruik (bijvoorbeeld paarden-, geiten- en schapenweiden)
- recreatie: grond waarop volgens het bestemmingsplan dag- of verblijfsrecreatie is toegestaan, zoals camping, (recreatie)paardenmanege, boerengolf, visvijver, et cetera
- bos/houtwal: er is sprake van een bos indien op ten minste 10 are (1.000 m²) aaneengesloten grond bomen staan, al dan niet met ondergroei. Een houtwal is een lintbeplanting bestaande uit bomen met (onder)groei van struiken die geheel of gedeeltelijk aan de natuur wordt overgelaten
- natuurterrein: grond / moeras / water of een combinatie daarvan, gericht op het leveren van een bijdrage aan de ecologie. Met natuurterrein wordt bijvoorbeeld bedoeld een heideveld, hoogveenterrein, zandverstuiving, duinterrein, kwelder, schor, gors, slik, riet- en ruigland, griend en laagveenmoeras, mits dit ook als zodanig in het bestemmingsplan is vastgelegd of middels een in behandeling zijnde bestemmingsplanwijziging wordt geëffectueerd
- water: een perceel dat uit open water bestaat. Met open water wordt oppervlaktewater in de open lucht bedoeld (bijvoorbeeld vijver, ven, meer, rivier, et cetera, maar niet bijvoorbeeld sloten)
- uiterwaarden: grond gelegen in het overstromingsgebied tussen de winterdijk en de bedding van een beek of rivier
- dijk/dijkgrond: indien en voor zover op de dijk/dijkgrond een verharding of pad aanwezig is ten behoeve van het gebruik voor infrastructuur en/of recreatie en/of de dijk/dijkgrond is gelegen in de uiterwaard
- Voor de waardepeildatum 1 januari 2015 worden de waarden van onverpachte gronden uit de agrarische grondprijzmonitor per landbouwgebied van de perioden tweede jaarhelft van 2014 en de eerste jaarhelft 2015 gehanteerd (Bron: Kadaster).
- In deze publicatie wordt een onderscheid gemaakt tussen ‘niet-eindige pacht’ en ‘eindige pacht’.

3 Definities

Onder ‘niet-eindige pacht’ wordt in dit kader verstaan de verpachting van gronden op basis van een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst met een, op de betreffende waardepeildatum, verwachte looptijd van langer dan 20 jaar. Een reguliere pachtovereenkomst ziet op het in gebruik verstrekken, voor de uitoefening van bedrijfsmatige landbouw, van een hoeve met land² of los land (art. 7:311, 312 en 313 BW), die is aangegaan voor de duur van ten minste 12 jaren voor een hoeve en ten minste 6 jaren voor los land (art. 7:325 lid 1 en 2 BW). Van rechtswege wordt deze pacht met telkens 6 jaar verlengd (art. 7:325 lid 5 BW). In beginsel vallen deze gronden onder de categorie ‘niet-eindige’ pacht.

Onder ‘eindige pacht’ wordt in dit kader verstaan de verpachting van gronden op basis van:

- een door de Grondkamer geregistreerde schriftelijke teelpachtovereenkomst voor los land voor een periode van één of twee jaar conform art. 7:396 BW
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke liberaliseerde pachtovereenkomst voor los land conform art. 7:397 BW
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst voor een kortere duur dan 12 jaren voor een hoeve respectievelijk 6 jaren voor los land (art. 7:325 lid 3 en 4 BW)
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst (art. 7:325 lid 1 en 2 BW) waarvan aannemelijk is dat deze binnen 20 jaar zal eindigen
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst (art. 7:325 lid 1 en 2 BW) waar sprake is van een te verwachten wijziging van aanwending van die gronden voor niet-landbouwkundige doeleinden

² Een hoeve is een complex bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land.

4 De waardering

De normwaarden van onverpachte gronden per hectare voor deze publicatie worden gesteld op de (gewogen gemiddelde) waarden in onverpachte staat, afgeleid van de agrarische grondprijmonitor van het Kadaster per landbouwgebied, naar beneden afgerond op honderdtallen. Voor de waardepeildatum 1 januari 2015 resulteert dit in de normwaarden van onverpachte gronden in box 3 als vermeld in tabel 1.

De waardering in box 3 van verpachte gronden met een 'niet eindige pacht', wordt gesteld op 50% van de normwaarden uit tabel 1.

De waardering in box 3 van verpachte gronden met een 'eindige pacht', wordt gesteld op een van de percentages uit tabel 2 van de normwaarden uit tabel 1.

Tabel 1 Normwaarde onverpachte gronden box 3

Nummer	Landbouwgebied	Normwaarde per ha
		1 januari 2015
2001	De Marne	€ 55.400
2002	Centraal Weidegebied Groningen	€ 39.300
2003	Oost Bouwstreek Groningen	€ 51.500
2004	Westerwolde & Groninger Veenkoloniën	€ 47.100
2005	Groninger zuidelijk Westerkwartier	€ 35.900
2006	Oostelijk Hogerland	€ 51.600
2101	Noordelijk Friesland	€ 47.000
2102	Weidestreek in Friesland	€ 46.000
2103	De Wouden	€ 41.400
2104	Eilanden	€ 29.800
2201	Weidegebied v/h Noorderveld	€ 35.500
2202	Smilde en centraal zandgebied Drenthe	€ 46.700
2203	Zuidwest weidegebied Drenthe	€ 42.000
2204	Zuidelijk zandgebied Drenthe	€ 42.600
2205	Drentse Veenkoloniën & Hondsrug	€ 42.600
2301	Weidegebied in Overijssel	€ 50.500
2302	Noordoost Overijssel	€ 53.200
2303	Twente	€ 67.500
2304	Salland	€ 52.600
2401	Noordoostelijke Polder	€ 78.600
2402	Zuidelijke IJsselmeerpolders	€ 79.800
2501	Oostelijke Veluwe	€ 48.000
2502	IJsselstreek	€ 56.200
2503	Zuidelijk Gelderland	€ 55.700
2504	Oostelijke Betuwe en Nijmegen	€ 68.300
2505	Veluwezoom en Betuwe	€ 52.300
2506	Bommelerwaard	€ 58.600
2507	Westelijke Veluwe	€ 64.100
2508	Achterhoek	€ 53.000
2601	Kromme Rijnstreek en Heuvelrug	€ 63.400
2602	West Weidegebied in Utrecht	€ 53.000
2603	Centraal Tuingebied in Utrecht	€ 58.200
2604	Eemland	€ 67.800
2605	Zandgebied in Utrecht	€ 73.200
2701	Wieringen & Wieringermeer	€ 62.200

Nummer	Landbouwgebied	Normwaarde per ha 1 januari 2015
2702	Haarlemmermeer	€ 52.300
2703	Amstelland en Aalsmeer	€ 57.700
2704	Texel en Land Van Zijpe	€ 49.400
2705	West-Friesland en omgeving	€ 56.300
2706	Waterland & Noordhollandse Droogmakerijen	€ 43.800
2707	't Gein en Gooiland	€ 53.600
2708	Kennemerland	€ 51.400
2801	Voorne-Putten & Hoekse Waard	€ 55.900
2802	Rotterdam en omgeving	€ 69.000
2803	Goeree Overflakkee	€ 69.900
2804	Westelijk Rijnland	€ 59.900
2805	Boskoop en Rijnveld	€ 53.000
2806	Krimpenerwaard & Oostelijk Rijnland	€ 49.400
2807	Alblasserwaard & Vijfherenlanden	€ 49.900
2808	Bollenstreek	€ 63.100
2809	Westland & Zuidhollandse Droogmakerijen	€ 58.000
2901	Noordelijk Zeeland	€ 64.800
2902	Walcheren en Zuid-Beveland	€ 66.600
2903	Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 64.500
3001	Noordwesthoek	€ 64.900
3002	Westelijke Langstraat	€ 64.700
3003	Biesbosch	€ 56.100
3004	Oostelijke Langstraat	€ 65.000
3005	Westelijke Zandgronden	€ 65.600
3006	Land van Breda	€ 64.100
3007	De Kempen	€ 69.300
3008	Midden Noord Brabant	€ 63.700
3009	Maaskant & Land van Cuijk	€ 64.200
3010	Westelijk Peelgebied	€ 72.400
3101	Noord Limburg	€ 52.600
3102	Zuid Limburg	€ 53.600

Voor verwijzing van burgerlijke gemeente naar het landbouwgebied wordt verwezen naar de bijlage.

Tabel 2 Normwaarde verpachte gronden box 3

Soort pacht	Percentage van waarde tabel 1
Niet eindig	50%
Eindig	
met een resterende looptijd tot 20 jaar	50%
met een resterende looptijd tot 19 jaar	52,50%
met een resterende looptijd tot 18 jaar	55%
met een resterende looptijd tot 17 jaar	57,50%
met een resterende looptijd tot 16 jaar	60%
met een resterende looptijd tot 15 jaar	62,50%
met een resterende looptijd tot 14 jaar	65%
met een resterende looptijd tot 13 jaar	67,50%
met een resterende looptijd tot 12 jaar	70%
met een resterende looptijd tot 11 jaar	72,50%
met een resterende looptijd tot 10 jaar	75%
met een resterende looptijd tot 9 jaar	77,50%
met een resterende looptijd tot 8 jaar	80%
met een resterende looptijd tot 7 jaar	82,50%
met een resterende looptijd tot 6 jaar	85%
met een resterende looptijd tot 5 jaar	87,50%
met een resterende looptijd tot 4 jaar	90%
met een resterende looptijd tot 3 jaar	92,50%
met een resterende looptijd tot 2 jaar	95%
met een resterende looptijd tot 1 jaar	97,50%

5 Geldigheidsduur

Deze publicatie geldt voor het belastingjaar 2015.

Dit is een publicatie van:
 Belastingdienst/Platform Landbouw
 December 2015

Bijlage: Burgerlijke gemeenten (per 01-01-2016) met landbouwgebiedsnummer

Let op!

De onderstaande tabel is geactualiseerd met de gemeentelijke herindelingen per 1 januari 2016.

Gemeentenaam	Landbouwgebied	Gemeentenaam	Landbouwgebied
Aa en Hunze	2205	Borger-Odoorn	2205
Aalburg	3004	Borne	2303
Aalsmeer	2703	Borsele	2902
Aalten	2508	Boxmeer	3009
Achtkarspelen	2103	Boxtel	3008
Alblasserdam	2807	Breda	3006
Albrandswaard	2802	Brielle	2801
Alkmaar	2708	Bronckhorst	2508
Almelo	2303	Brummen	2502
Almere	2402	Brunssum	3102
Alphen aan den Rijn	2805	Bunnik	2601
Alphen-Chaam	3007	Bunschoten	2604
Ameland	2104	Buren	2505
Amersfoort	2604	Capelle aan den IJssel	2809
Amstelveen	2703	Castricum	2708
Amsterdam	2703	Coevorden	2202
Apeldoorn	2501	Cranendonck	3010
Appingedam	2003	Cromstrijen	2801
Arnhem	2505	Cuijk	3009
Assen	2202	Culemborg	2505
Asten	3010	Dalfsen	2301
Baarle-Nassau	3007	Dantumadiel	2103
Baarn	2604	De Bilt	2602
Barendrecht	2802	De Friese Meren	2102
Barneveld	2507	De Marne	2001
Bedum	2002	De Ronde Venen	2602
Beek	3102	De Wolden	2203
Beemster	2706	Delft	2809
Beesel	3101	Delfzijl	2003
Bellingwedde	2003	Den Helder	2704
Bergeijk	3007	Deurne	3010
Bergen (L.)	3101	Deventer	2304
Bergen (NH.)	2704	Diemen	2707
Bergen op Zoom	3005	Dinkelland	2303
Berkelland	2508	Doesburg	2502
Bernheze	3010	Doetinchem	2508
Best	3008	Dongen	3008
Beuningen	2503	Dongeradeel	2101
Beverwijk	2708	Dordrecht	2801
Binnenmaas	2801	Drechterland	2705
Bladel	3007	Drimmelen	3002
Blaricum	2707	Dronten	2402
Bloemendaal	2708	Druten	2503
Bodegraven-Reeuwijk	2806	Duiven	2503
Boekel	3010	Echt-Susteren	3101

Gemeentenaam	Landbouwgebied	Gemeentenaam	Landbouwgebied
Edam-Volendam	2706	Heemskerk	2708
– oud: Edam-Volendam	2706	Heemstede	2708
– oud: Zeevang	2706	Heerde	2501
Ede	2507	Heerenveen	2103
Eemnes	2604	Heerhugowaard	2705
Eemsmond	2006	Heerlen	3102
Eersel	3007	Heeze-Leende	3010
Eijsden-Margraten	3102	Heiloo	2708
Eindhoven	3008	Hellendoorn	2303
Elburg	2501	Hellevoetsluis	2801
Emmen	2205	Helmond	3010
Enkhuizen	2705	Hendrik-Ido-Ambacht	2802
Enschede	2303	Hengelo	2303
Epe	2501	Het Bildt	2101
Ermelo	2507	Heumen	2503
Etten-Leur	3005	Heusden	3004
Ferwerderadiel	2101	Hillegom	2808
Franekeradeel	2101	Hilvarenbeek	3007
Geertruidenberg	3002	Hilversum	2707
Geldermalsen	2505	Hof van Twente	2303
Geldrop-Mierlo	3010	Hollands Kroon	2701
Gemert-Bakel	3010	Hoogeveen	2204
Gennep	3101	Hoogezand-Sappemeer	2004
Giessenlanden	2807	Hoorn	2705
Gilze en Rijen	3008	Horst aan de Maas	3101
Goeree-Overflakkee	2803	Houten	2601
Goes	2902	Huizen	2707
Goirle	3007	Hulst	2903
Gooise Meren	2707	IJsselstein	2602
– oud: Bussum	2707	Kaag en Braassem	2804
– oud: Naarden	2707	Kampen	2301
– oud: Muiden	2707	Kapelle	2902
Gorinchem	2807	Katwijk	2808
Gouda	2806	Kerkrade	3102
Grave	3009	Koggenland	2705
Groesbeek	2503	Kollumerland en Nieuwkruisland	2101
Groningen	2002	Korendijk	2801
Grootegast	2005	Krimpen aan den IJssel	2806
Gulpen-Wittem	3102	Krimpenerwaard	2806
Haaksbergen	2303	Laarbeek	3010
Haaren	3008	Landerd	3009
Haarlem	2708	Landgraaf	3102
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	2706	Landsmeer	2706
Haarlemmermeer	2702	Langedijk	2705
Halderberge	3005	Lansingerland	2809
Hardenberg	2302	Laren	2707
Harderwijk	2507	Leek	2005
Hardinxveld-Giessendam	2807	Leerdam	2807
Haren	2002	Leeuwarden	2102
Harlingen	2101	Leeuwarderadeel	2101
Hatterij	2501	Leiden	2804

Gemeentenaam	Landbouwgebied	Gemeentenaam	Landbouwgebied
Leiderdorp	2804	Oisterwijk	3007
Leidschendam-Voorburg	2804	Oldambt	2003
Lelystad	2402	Oldebroek	2501
Leudal	3101	Oldenzaal	2303
Leusden	2605	Olst-Wijhe	2304
Lingewaal	2505	Ommen	2302
Lingewaard	2504	Onderbanken	3102
Lisse	2808	Oost Gelre	2508
Littenseradiel	2102	Oosterhout	3002
Lochem	2508	Ooststellingwerf	2103
Loon op Zand	3008	Oostzaan	2706
Lopik	2602	Opmeer	2705
Loppersum	2006	Opsterland	2103
Losser	2303	Oss	3009
Maasdriel	2506	Oud-Beijerland	2801
Maasgouw	3101	Oude IJsselstreek	2508
Maassluis	2802	Ouder-Amstel	2707
Maastricht	3102	Oudewater	2602
Marum	2005	Overbetuwe	2505
Medemblik	2705	Papendrecht	2807
Meerssen	3102	Peel en Maas	3101
Menameradiel	2101	Pekela	2004
Menterwolde	2003	Pijnacker-Nootdorp	2809
Meppel	2203	Purmerend	2706
Middelburg	2902	Putten	2507
Midden-Delfland	2809	Raalte	2304
Midden-Drenthe	2202	Reimerswaal	2902
Mill en Sint Hubert	3009	Renkum	2505
Moerdijk	3001	Renswoude	2605
Molenwaard	2807	Reusel-De Mierden	3007
Montferland	2508	Rheden	2502
Montfoort	2602	Rhenen	2605
Mook en Middelaar	3101	Ridderkerk	2802
Neder-Betuwe	2505	Rijnwaarden	2503
Nederweert	3101	Rijssen-Holten	2304
Neerijnen	2505	Rijswijk	2809
Nieuwegein	2602	Roerdalen	3101
Nieuwkoop	2806	Roermond	3101
Nijkerk	2507	Roosendaal	3005
Nijmegen	2504	Rotterdam	2802
Nissewaard	2801	Rozendaal	2505
Noord-Beveland	2901	Rucphen	3005
Noordenveld	2202	Schagen	2704
Noordoostpolder	2401	Scherpenzeel	2507
Noordwijk	2808	Schiedam	2802
Noordwijkerhout	2808	Schiermonnikoog	2104
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	3010	Schijndel	3010
Nunspeet	2507	Schinnen	3102
Nuth	3102	Schouwen-Duiveland	2901
Oegstgeest	2808	's-Gravenhage	2809
Oirschot	3007	's-Hertogenbosch	3004

Gemeentenaam	Landbouwgebied	Gemeentenaam	Landbouwgebied
Simpelveld	3102	Vlaardingen	2802
Sint Anthonis	3009	Vlagtwedde	2004
Sint-Michiëlsgestel	3008	Vlieland	2104
Sint-Oedenrode	3010	Vlissingen	2902
Sittard-Geleen	3102	Voerendaal	3102
Sliedrecht	2807	Voorschoten	2804
Slochteren	2003	Voorst	2502
Sluis	2903	Vught	3004
Smallingerland	2103	Waalre	3008
Soest	2604	Waalwijk	3004
Someren	3010	Waddinxveen	2809
Son en Breugel	3010	Wageningen	2505
Stadskanaal	2004	Wassenaar	2808
Staphorst	2301	Waterland	2706
Stede Broec	2705	Weert	3101
Steenbergen	3001	Weesp	2707
Steenwijkerland	2301	Werkendam	3003
Stein	3102	West Maas en Waal	2503
Stichtse Vecht	2602	Westerveld	2203
Strijen	2801	Westervoort	2503
Súdwest-Fryslân	2102	Westland	2809
Ten Boer	2002	Weststellingwerf	2103
Terneuzen	2903	Westvoorne	2801
Terschelling	2104	Wierden	2303
Texel	2704	Wijchen	2503
Teylingen	2808	Wijdmeren	2707
Tholen	2901	Wijk bij Duurstede	2601
Tiel	2505	Winsum	2002
Tilburg	3008	Winterswijk	2508
Tubbergen	2303	Woensdrecht	3005
Twenterand	2302	Woerden	2602
Tynaarlo	2202	Wormerland	2706
Tytsjerksteradiel	2103	Woudenberg	2605
Uden	3010	Woudrichem	3004
Uitgeest	2706	Zaanstad	2706
Uithoorn	2703	Zaltbommel	2506
Urk	2401	Zandvoort	2708
Utrecht	2603	Zederik	2807
Utrechtse Heuvelrug	2601	Zeewolde	2402
Vaals	3102	Zeist	2601
Valkenburg aan de Geul	3102	Zevenaar	2503
Valkenswaard	3008	Zoetermeer	2804
Veendam	2004	Zoeterwoude	2804
Veenendaal	2605	Zuidhorn	2002
Veere	2901	Zuidplas	2809
Veghel	3010	Zundert	3006
Veldhoven	3008	Zutphen	2508
Velsen	2708	Zwartewaterland	2301
Venlo	3101	Zwijndrecht	2802
Venray	3101	Zwolle	2301
Vianen	2807		

