



Belastingdienst

# Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2017

# Waardering van verpachte gronden in box 3 Belastingjaar 2017

## 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](http://www.belastingdienst.nl). Met deze publicatie van het Platform Landbouw worden voor 66 landbouwgebieden de cijfers voor het belastingjaar 2017 kenbaar gemaakt.

## 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 (grasland<sup>1</sup> 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
  - infrastructuur (bijvoorbeeld [spoor]wegen, vliegvelden, havens)
  - hobbymatig gebruik (bijvoorbeeld paarden-, geiten- en schapenweiden)

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

- 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 m<sup>2</sup>) 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 2017 worden de waarden van onverpachte gronden uit de agrarische grondprijsmontior per landbouwgebied van de perioden tweede jaarhelft van 2016 en de eerste jaarhelft 2017 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 land<sup>2</sup> 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 geliberaliseerde 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

<sup>2</sup> 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 2017 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' bedraagt 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 2017
2001	De Marne	€ 58.200
2002	Centraal Weidegebied Groningen	€ 47.400
2003	Oost Bouwstreek Groningen	€ 55.200
2004	Westerwolde & Groninger Veenkoloniën	€ 53.600
2005	Groninger zuidelijk Westerkwartier	€ 38.400
2006	Oostelijk Hogerland	€ 59.700
2101	Noordelijk Friesland	€ 61.900
2102	Weidestreek in Friesland	€ 52.500
2103	De Wouden	€ 43.400
2104	Eilanden	€ 33.100
2201	Weidegebied v/h Noorderveld	€ 38.300
2202	Smilde en centraal zandgebied Drenthe	€ 50.600
2203	Zuidwest weidegebied Drenthe	€ 45.000
2204	Zuidelijk zandgebied Drenthe	€ 52.100
2205	Drentse Veenkoloniën & Hondsrug	€ 53.400
2301	Weidegebied in Overijssel	€ 52.500
2302	Noordoost Overijssel	€ 53.500
2303	Twente	€ 62.600
2304	Salland	€ 59.500
2401	Noordoostelijke Polder	€ 99.500
2402	Zuidelijke IJsselmeerpolders	€ 93.500
2501	Oostelijke Veluwe	€ 48.800
2502	IJsselstreek	€ 58.300
2503	Zuidelijk Gelderland	€ 56.500
2504	Oostelijke Betuwe en Nijmegen	€ 61.000
2505	Veluwezoom en Betuwe	€ 55.800
2506	Bommelerwaard	€ 60.700
2507	Westelijke Veluwe	€ 64.100
2508	Achterhoek	€ 56.500
2601	Kromme Rijnstreek en Heuvelrug	€ 64.200
2602	West Weidegebied in Utrecht	€ 52.400
2603	Centraal Tuingebied in Utrecht	€ 55.800
2604	Eemland	€ 60.700
2605	Zandgebied in Utrecht	€ 60.600
2701	Wieringen & Wieringermeer	€ 65.800

Nummer	Landbouwgebied	Normwaarde per ha 1 januari 2017
2702	Haarlemmermeer	€ 69.000
2703	Amstelland en Aalsmeer	€ 50.300
2704	Texel en Land Van Zijpe	€ 49.500
2705	West-Friesland en omgeving	€ 68.900
2706	Waterland & Noordhollandse Droogmakerijen	€ 43.000
2707	't Gein en Gooiland	€ 53.800
2708	Kennemerland	€ 46.700
2801	Voorne-Putten & Hoekse Waard	€ 61.900
2802	Rotterdam en omgeving	€ 65.000
2803	Goeree Overflakkee	€ 76.700
2804	Westelijk Rijnland	€ 69.300
2805	Boskoop en Rijnveld	€ 56.500
2806	Krimpenerwaard & Oostelijk Rijnland	€ 54.500
2807	Alblasserwaard & Vijfherenlanden	€ 57.300
2808	Bollenstreek	€ 73.000
2809	Westland & Zuidhollandse Droogmakerijen	€ 56.200
2901	Noordelijk Zeeland	€ 69.200
2902	Walcheren en Zuid-Beveland	€ 67.100
2903	Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 68.200
3001	Noordwesthoek	€ 73.400
3002	Westelijke Langstraat	€ 69.500
3003	Biesbosch	€ 67.000
3004	Oostelijke Langstraat	€ 64.700
3005	Westelijke Zandgronden	€ 63.600
3006	Land van Breda	€ 68.300
3007	De Kempen	€ 69.600
3008	Midden Noord Brabant	€ 66.200
3009	Maaskant & Land van Cuijk	€ 64.300
3010	Westelijk Peelgebied	€ 68.000
3101	Noord Limburg	€ 60.300
3102	Zuid Limburg	€ 59.400

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
<b>Niet eindig</b>	50%
<b>Eindig</b>	
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 2017.

*Dit is een publicatie van:*  
 Belastingdienst/Platform Landbouw  
 Februari 2018

## Bijlage: Burgerlijke gemeenten (per 01-01-2018) met landbouwgebiedsnummer

### Let op!

De onderstaande tabel is geactualiseerd met de gemeentelijke herindelingen per 1 januari 2018.

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

Gemeentenaam	Landbouwgebied	Gemeentenaam	Landbouwgebied
Eemnes	2604	Helmond	3010
Eemsmond	2006	Hendrik-Ido-Ambacht	2802
Eersel	3007	Hengelo	2303
Eijsden-Margraten	3102	Heumen	2503
Eindhoven	3008	Heusden	3004
Elburg	2501	Hillegom	2808
Emmen	2205	Hilvarenbeek	3007
Enkhuizen	2705	Hilversum	2707
Enschede	2303	Hof van Twente	2303
Epe	2501	Hollands Kroon	2701
Ermelo	2507	Hoogeveen	2204
Etten-Leur	3005	Hoorn	2705
Ferwerderadiel	2101	Horst aan de Maas	3101
Geertruidenberg	3002	Houten	2601
Geldermalsen	2505	Huizen	2707
Geldrop-Mierlo	3010	Hulst	2903
Gemert-Bakel	3010	IJsselstein	2602
Gennep	3101	Kaag en Braassem	2804
Giessenlanden	2807	Kampen	2301
Gilze en Rijen	3008	Kapelle	2902
Goeree-Overflakkee	2803	Katwijk	2808
Goes	2902	Kerkrade	3102
Goirle	3007	Koggenland	2705
Gooise Meren	2707	Kollumerland en Nieuwkruisland	2101
Gorinchem	2807	Korendijk	2801
Gouda	2806	Krimpen aan den IJssel	2806
Grave	3009	Krimpenerwaard	2806
Groningen	2002	Laarbeek	3010
Grootevast	2005	Landerd	3009
Gulpen-Wittem	3102	Landgraaf	3102
Haaksbergen	2303	Landsmeer	2706
Haaren	3008	Langedijk	2705
Haarlem	2708	Lansingerland	2809
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	2706	Laren	2707
Haarlemmermeer	2702	Leek	2005
Halderberge	3005	Leerdam	2807
Hardenberg	2302	Leeuwarden	2102
Harderwijk	2507	Leeuwarderadeel	2102
Hardinxveld-Giessendam	2807	- oud: Littenseradiel (noordoostelijk deel)	2102
Haren	2002	Leiden	2804
Harlingen	2101	Leiderdorp	2804
Hatterij	2501	Leidschendam-Voorburg	2804
Heemskerk	2708	Lelystad	2402
Heemstede	2708	Leudal	3101
Heerde	2501	Leusden	2605
Heerenveen	2103	Lingewaal	2505
Heerhugowaard	2705	Lingewaard	2504
Heerlen	3102	Lisse	2808
Heeze-Leende	3010	Littenseradiel	2102
Heiloo	2708	Lochem	2508
Hellendoorn	2303	Loon op Zand	3008
Hellevoetsluis	2801	Lopik	2602



Gemeentenaam	Landbouwgebied	Gemeentenaam	Landbouwgebied
Loppersum	2006	Ooststellingwerf	2103
Losser	2303	Oostzaan	2706
Maasdriel	2506	Opmeer	2705
Maasgouw	3101	Opsterland	2103
Maassluis	2802	Oss	3009
Maastricht	3102	Oud-Beijerland	2801
Marum	2005	Oude IJsselstreek	2508
Medemblik	2705	Ouder-Amstel	2707
Meerssen	3102	Oudewater	2602
Meijerstad	3010	Overbetuwe	2505
Menterwolde	2003	Papendrecht	2807
Meppel	2203	Peel en Maas	3101
Middelburg	2902	Pekela	2004
Midden-Delfland	2809	Pijnacker-Nootdorp	2809
Midden-Drenthe	2202	Purmerend	2706
Midden-Groningen		Putten	2507
– oud: Hoogezand-Sappemeer	2004	Raalte	2304
– oud: Menterwolde	2003	Reimerswaal	2902
– oud: Slochteren	2003	Renkum	2505
Mill en Sint Hubert	3009	Renswoude	2605
Moerdijk	3001	Reusel-De Mierden	3007
Molenwaard	2807	Rheden	2502
Montferland	2508	Rhenen	2605
Montfoort	2602	Ridderkerk	2802
Mook en Middelaar	3101	Rijnwaarden	2503
Neder-Betuwe	2505	Rijssen-Holten	2304
Nederweert	3101	Rijswijk	2809
Neerijnen	2505	Roerdalen	3101
Nieuwegein	2602	Roermond	3101
Nieuwkoop	2806	Roosendaal	3005
Nijkerk	2507	Rotterdam	2802
Nijmegen	2504	Rozendaal	2505
Nissewaard	2801	Rucphen	3005
Noord-Beveland	2901	Schagen	2704
Noordenveld	2202	Scherpenzeel	2507
Noordoostpolder	2401	Schiedam	2802
Noordwijk	2808	Schiermonnikoog	2104
Noordwijkerhout	2808	Schinnen	3102
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	3010	Schouwen-Duiveland	2901
Nunspeet	2507	's-Gravenhage	2809
Nuth	3102	's-Hertogenbosch	3004
Oegstgeest	2808	Simpelveld	3102
Oirschot	3007	Sint Anthonis	3009
Oisterwijk	3007	Sint-Michiëlsgestel	3008
Oldambt	2003	Sittard-Geleen	3102
Oldebroek	2501	Sliedrecht	2807
Oldenzaal	2303	Slochteren	2003
Olst-Wijhe	2304	Sluis	2903
Ommen	2302	Smallingerland	2103
Onderbanken	3102	Soest	2604
Oost Gelre	2508	Someren	3010
Oosterhout	3002	Son en Breugel	3010

Gemeentenaam	Landbouwgebied	Gemeentenaam	Landbouwgebied
Stadskanaal	2004	Waalre	3008
Staphorst	2301	Waalwijk	3004
Stede Broec	2705	Waddinxveen	2809
Steenbergen	3001	Wageningen	2505
Steenwijkerland	2301	Wassenaar	2808
Stein	3102	Waterland	2706
Stichtse Vecht	2602	Weert	3101
Strijen	2801	Weesp	2707
Súdwest-Fryslân	2102	Werkendam	3003
– oud: Littenseradiel (zuidelijk deel)	2102	West Maas en Waal	2503
Ten Boer	2002	Westerveld	2203
Terneuzen	2903	Westervoort	2503
Terschelling	2104	Westerwolde	
Texel	2704	– oud: Bellingwedde	2003
Teylingen	2808	– oud: Vlagtwedde	2004
Tholen	2901	Westland	2809
Tiel	2505	Weststellingwerf	2103
Tilburg	3008	Westvoorne	2801
Tubbergen	2303	Wierden	2303
Twenterand	2302	Wijchen	2503
Tynaarlo	2202	Wijdmeren	2707
Tytsjerksteradiel	2103	Wijk bij Duurstede	2601
Uden	3010	Winsum	2002
Uitgeest	2706	Winterswijk	2508
Uithoorn	2703	Woensdrecht	3005
Urk	2401	Woerden	2602
Utrecht	2603	Wormerland	2706
Utrechtse Heuvelrug	2601	Woudenberg	2605
Vaals	3102	Woudrichem	3004
Valkenburg aan de Geul	3102	Zaanstad	2706
Valkenswaard	3008	Zaltbommel	2506
Veendam	2004	Zandvoort	2708
Veenendaal	2605	Zederik	2807
Veere	2901	Zeewolde	2402
Veldhoven	3008	Zeist	2601
Velsen	2708	Zevenaar	2503
Venlo	3101	– oud: Rijnwaarden	2503
Venray	3101	– oud: Zevenaar	2503
Vianen	2807	Zoetermeer	2804
Vlaardingen	2802	Zoeterwoude	2804
Vlagtwedde	2004	Zuidhorn	2002
Vlieland	2104	Zuidplas	2809
Vlissingen	2902	Zundert	3006
Voerendaal	3102	Zutphen	2508
Voorschoten	2804	Zwartewaterland	2301
Voorst	2502	Zwijndrecht	2802
Vught	3004	Zwolle	2301
Waadhoek			
– oud: Franekeradeel	2101		
– oud: Het Bildt	2101		
– oud: Menameradiel	2101		
– oud: Littenseradiel (noordwestelijk deel)	2102		

