



Belastingdienst

# Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2020

# Waardering van verpachte gronden in box 3

## Belastingjaar 2020

### 1 Inleiding

Wanneer u aangifte inkomstenbelasting doet, moet u de waarde opgeven van uw bezittingen in box 3, zoals verpachte gronden. Daarbij moet u uitgaan van de waarde in het economische verkeer. Om u te helpen, publiceren wij in deze brochure de normwaarden voor 65 landbouwgebieden voor het belastingjaar 2020. U kunt deze normwaarden gebruiken om de waarde te bepalen van verpachte gronden in box 3.

Vindt u dat de normwaarden in uw geval niet van toepassing zijn? U kunt ervan afwijken als u daarvoor een motivatie geeft. Wij kunnen de waarden die u opgeeft in box 3 dan beoordelen op basis van de feiten en omstandigheden.

Wilt u wel gebruikmaken van de normwaarden? Dan geeft deze brochure u de informatie die u nodig hebt.

In paragraaf 2 leest u wanneer u de normwaarden mag toepassen.

Paragraaf 3 geeft een overzicht van gronden waarvoor de normwaarden niet gelden.

Paragraaf 4 legt uit wat 'niet-eindige pacht' is, en wat 'eindige pacht'.

In paragraaf 5 leest u hoe u verpachte gronden waardeert met de normwaarden.

In tabel 1 staan de normwaarden voor berekening van de waarde van verpachte gronden voor 2020.

In tabel 2 staan de percentages voor berekening van de waarde van verpachte gronden voor 2020.

In de bijlage ten slotte ziet u onder welk landbouwgebied de verschillende Nederlandse gemeenten vallen.

### 2 Toepassing van de normwaarden

Wanneer u de normwaarden toepast, moet u rekening houden met het volgende:

- De waardering geldt alleen voor verpachte gronden in box 3 Wet inkomstenbelasting 2001.
- De waardering geldt alleen voor gronden die in gebruik zijn als grasland<sup>1</sup> of akkerland. Zie paragraaf 3 voor een overzicht van gronden die u niet mag waarderen met de normwaarden.
- Verpachte gronden met niet-eindige pacht waardeert u op een andere manier dan verpachte gronden met eindige pacht. Zie paragraaf 4 voor een uitleg van de begrippen 'niet-eindige pacht' en 'eindige pacht'.

### 3 Gronden waarvoor de normwaarden niet gelden

Voor de waardering van de volgende gronden mag u niet de normwaarden gebruiken:

- tuinland  
grond geschikt voor de teelt van fijne groenten en vruchten (bijvoorbeeld aardbeien, asperges, bloemkool, broccoli, kleinfruit, prei, sla, sluitkool, spruitkool, witlof, en dergelijke), 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

<sup>1</sup> Hieronder valt ook een dijk of dijkgrond als deze alleen in gebruik is als grasland.

- 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, en dergelijke
- bollenland  
grond geschikt 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 een 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 een bedrijventerrein, industrie- of woningbouwgebied
- grond bestemd voor infrastructuur  
bijvoorbeeld (spoor)wegen, vliegvelden, havens
- grond bestemd voor hobbymatig gebruik  
bijvoorbeeld paarden-, geiten- en schapenweiden
- grond bestemd voor recreatie  
grond waarop volgens het bestemmingsplan dag- of verblijfsrecreatie is toegestaan, zoals camping, (recreatie)paardenmanege, boerengolf, visvijver, en dergelijke
- bos of houtwal  
Er is sprake van een bos als 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 ruigtland, griend en laagveenmoeras. Het natuurterrein moet zijn aangewezen als natuurterrein in het bestemmingsplan óf in een bestemmingsplanwijziging die in behandeling is.
- water  
een perceel dat uit open water bestaat. Met open water wordt oppervlaktewater in de open lucht bedoeld. Bijvoorbeeld een vijver, ven, meer, rivier, en dergelijke, maar niet sloten.
- uiterwaarden  
grond in het overstromingsgebied tussen de winterdijk en de bedding van een beek of rivier
- dijk of dijkgrond  
De normwaarden gelden niet als op de dijk of dijkgrond een verharding of pad aanwezig is voor het gebruik voor infrastructuur en/of recreatie. Of als de dijk of dijkgrond in de uiterwaard ligt. Is op een deel van de dijk of dijkgrond niet zo'n verharding of pad aanwezig? Of ligt een deel van de dijk of dijkgrond niet in de uiterwaard? Dan mag u dat deel wel waarderen met de normwaarden.

## 4 Niet-eindige pacht en eindige pacht

Met 'niet-eindige pacht' bedoelen we de verpachting van gronden op basis van een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst met, aan het begin van het kalenderjaar, een verwachte looptijd van langer dan 20 jaar. Een reguliere pachtovereenkomst is een overeenkomst over het in gebruik verstrekken, voor de uitoefening van bedrijfsmatige landbouw (art. 7:311 en 312 Burgerlijk Wetboek), van een hoeve met land of los land (art. 7:313 Burgerlijk Wetboek), 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 Burgerlijk Wetboek). Van rechtswege wordt deze pacht met telkens 6 jaar verlengd (art. 7:325 lid 5 Burgerlijk Wetboek).

Met 'eindige pacht' bedoelen we de verpachting van gronden op basis van:

- een door de Grondkamer geregistreerde schriftelijke teeltpachtovereenkomst voor los land voor een periode van 1 of 2 jaar (art. 7:396 Burgerlijk Wetboek)
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land (art. 7:397 Burgerlijk Wetboek)
- 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 Burgerlijk Wetboek)
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst (art. 7:325 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek) 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 Burgerlijk Wetboek) waar sprake is van een te verwachten wijziging van het gebruik van die gronden voor niet-landbouwkundige doeleinden

## 5 Waardering van verpachte gronden met normwaarden

In tabel 1 vindt u de normwaarden voor de berekening van de waarde van verpachte gronden op de peildatum 1 januari 2020. Deze normwaarden zijn per landbouwgebied afgeleid van de agrarische grondprijzemonitor van het Kadaster. Het zijn gewogen gemiddelden van de waarden per hectare van gronden in onverpachte staat in de periode van een half jaar voor tot een half jaar na de peildatum. De bedragen zijn naar beneden afgerond op honderdtallen.

In tabel 2 kiest u eerst voor niet-eindige pacht of eindige pacht. (Dit hangt af van het soort pachtovereenkomst dat u hebt gesloten. Zie paragraaf 4.) Bij niet-eindige pacht past u het percentage van 60% toe op de normwaarde voor uw landbouwgebied(en) uit tabel 1. Bij eindige pacht zoekt u op welk percentage hoort bij de resterende looptijd. Dit percentage past u toe op de normwaarde voor uw landbouwgebied(en) uit tabel 1.

Tabel 1

## Normwaarden per 1 januari 2020 voor berekening waarde verpachte gronden

Num- mer	Landbouwgebied*	Norm- waarde per ha	Num- mer	Landbouwgebied*	Norm- waarde per ha
2002	Centraal Weidegebied Groningen	€ 47.600	2703	Amstelland en Aalsmeer	€ 55.400
2003	Oost Bouwstreek Groningen	€ 62.700	2704	Texel en Land Van Zijpe	€ 64.600
2004	Westerwolde & Groninger Veenkoloniën	€ 66.300	2705	West-Friesland en omgeving	€ 78.100
2005	Groninger zuidelijk Westerkwartier	€ 57.500	2706	Waterland & Noordhollandse Droogmakerijen	€ 46.600
2006	Oostelijk Hogerland	€ 83.700	2707	't Gein en Gooiland	€ 68.800
2101	Noordelijk Friesland	€ 60.800	2708	Kennemerland	€ 59.000
2102	Weidestreek in Friesland	€ 50.300	2801	Voorne-Putten & Hoekse Waard	€ 66.500
2103	De Wouden	€ 44.100	2802	Rotterdam en omgeving	€ 80.700
2104	Eilanden	€ 37.100	2803	Goeree Overflakkee	€ 81.800
2201	Weidegebied v/h Noorderveld	€ 45.300	2804	Westelijk Rijnland	€ 59.400
2202	Smilde en centraal zandgebied Drenthe	€ 47.400	2805	Boskoop en Rijnveld	€ 64.300
2203	Zuidwest weidegebied Drenthe	€ 49.800	2806	Krimpenerwaard & Oostelijk Rijnland	€ 53.400
2204	Zuidelijk zandgebied Drenthe	€ 56.200	2807	Alblasserwaard & Vijfherenlanden	€ 58.800
2205	Drentse Veenkoloniën & Hondsrug	€ 65.600	2808	Bollenstreek	€ 61.400
2301	Weidegebied in Overijssel	€ 59.300	2809	Westland & Zuidhollandse Droogmakerijen	€ 69.000
2302	Noordoost Overijssel	€ 60.100	2901	Noordelijk Zeeland	€ 79.300
2303	Twente	€ 68.800	2902	Walcheren en Zuid-Beveland	€ 85.900
2304	Salland	€ 60.000	2903	Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 72.400
2401	Noordoostelijke Polder	€ 107.900	3001	Noordwesthoek	€ 83.200
2402	Zuidelijke IJsselmeerpolders	€ 109.500	3002	Westelijke Langstraat	€ 75.500
2501	Oostelijke Veluwe	€ 59.000	3003	Biesbosch	€ 64.700
2502	IJsselstreek	€ 60.500	3004	Oostelijke Langstraat	€ 71.400
2503	Zuidelijk Gelderland	€ 62.600	3005	Westelijke Zandgronden	€ 79.100
2504	Oostelijke Betuwe en Nijmegen	€ 65.000	3006	Land van Breda	€ 71.600
2505	Veluwezoom en Betuwe	€ 67.500	3007	De Kempen	€ 74.100
2506	Bommelerwaard	€ 77.200	3008	Midden Noord Brabant	€ 76.600
2507	Westelijke Veluwe	€ 71.300	3009	Maaskant & Land van Cuijk	€ 69.000
2508	Achterhoek	€ 61.700	3010	Westelijk Peelgebied	€ 73.200
2601	Kromme Rijnstreek en Heuvelrug	€ 73.500	3101	Noord Limburg	€ 67.000
2602	West Weidegebied in Utrecht	€ 55.800	3102	Zuid Limburg	€ 70.800
2603	Centraal Tuingebied in Utrecht	€ 66.200			
2604	Eemland	€ 52.600			
2605	Zandgebied in Utrecht	€ 78.500			
2701	Wieringen & Wieringermeer	€ 86.700			
2702	Haarlemmermeer	€ 85.100			

\* In de bijlage ziet u onder welk landbouwgebied uw gemeente valt.

Tabel 2  
 Percentages voor berekening waarde verpachte gronden

<b>Soort pacht</b>	<b>Percentage van norm-waarde tabel 1</b>
<b>Niet eindig</b>	60%
<b>Eindig</b>	
met een resterende looptijd tot 20 jaar	60%
met een resterende looptijd tot 19 jaar	62%
met een resterende looptijd tot 18 jaar	64%
met een resterende looptijd tot 17 jaar	66%
met een resterende looptijd tot 16 jaar	68%
met een resterende looptijd tot 15 jaar	70%
met een resterende looptijd tot 14 jaar	72%
met een resterende looptijd tot 13 jaar	74%
met een resterende looptijd tot 12 jaar	76%
met een resterende looptijd tot 11 jaar	78%
met een resterende looptijd tot 10 jaar	80%
met een resterende looptijd tot 9 jaar	82%
met een resterende looptijd tot 8 jaar	84%
met een resterende looptijd tot 7 jaar	86%
met een resterende looptijd tot 6 jaar	88%
met een resterende looptijd tot 5 jaar	90%
met een resterende looptijd tot 4 jaar	92%
met een resterende looptijd tot 3 jaar	94%
met een resterende looptijd tot 2 jaar	96%
met een resterende looptijd tot 1 jaar	98%

*Dit is een publicatie van:*  
 Belastingdienst  
 Januari 2021

## Bijlage: Burgerlijke gemeenten met landbouwgebiedsnummer

### Let op!

De onderstaande tabel is geactualiseerd met de gemeentelijke herindelingen per 1 januari 2020.

Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied
Aa en Hunze	2205	Borger-Odoorn	2205	Eemnes	2604
Aalsmeer	2703	Borne	2303	Eemsdelta	
Aalten	2508	Borsele	2902	– oud: Appingedam	2003
Achtkarspelen	2103	Boxmeer	3009	– oud: Delfzijl	2003
Alblasserdam	2807	Boxtel	3008	– oud: Loppersum	2006
Albrandswaard	2802	Breda	3006	Eersel	3007
Alkmaar	2706	Brielle	2801	Eijsden-Margraten	3102
Almelo	2303	Bronckhorst	2508	Eindhoven	3008
Almere	2402	Brummen	2502	Elburg	2501
Alphen aan den Rijn	2805	Brunssum	3102	Emmen	2205
Alphen-Chaam	3007	Bunnik	2601	Enkhuizen	2705
Altena	3003	Bunschoten	2604	Enschede	2303
Ameland	2104	Buren	2505	Epe	2501
Amersfoort	2604	Capelle aan den IJssel	2809	Ermelo	2507
Amstelveen	2703	Castricum	2708	Etten-Leur	3005
Amsterdam	2706	Coevorden	2204	Geertruidenberg	3002
Apeldoorn	2501	Cranendonck	3010	Geldrop-Mierlo	3010
Arnhem	2505	Cuijk	3009	Gemert-Bakel	3010
Assen	2202	Culemborg	2505	Gennep	3101
Asten	3010	Dalfsen	2301	Gilze en Rijen	3008
Baarle-Nassau	3007	Dantumadiel	2103	Goeree-Overflakkee	2803
Baarn	2604	De Bilt	2602	Goes	2902
Barendrecht	2802	De Fryske Marren	2102	Goirle	3007
Barneveld	2507	De Ronde Venen	2602	Gooise Meren	2707
Beek	3102	De Wolden	2203	Gorinchem	2807
Beekdaelen	3102	Delft	2809	Gouda	2806
Beemster	2706	Den Helder	2704	Grave	3009
Beesel	3101	Deurne	3010	Groningen	2002
Berg en Dal	2503	Deventer	2304	Gulpen-Wittem	3102
Bergeijk	3007	Diemen	2707	Haaksbergen	2303
Bergen (L.)	3101	Dinkelland	2303	Haarlem	2708
Bergen (NH.)	2704	Doesburg	2502	Haarlemmermeer	2702
Bergen op Zoom	3005	Doetinchem	2508	Halderberge	3005
Berkelland	2508	Dongen	3008	Hardenberg	2302
Bernheze	3010	Dordrecht	2801	Harderwijk	2507
Best	3008	Drechterland	2705	Hardinxveld-Giessendam	2807
Beuningen	2503	Drimmelen	3002	Harlingen	2101
Beverwijk	2708	Dronten	2402	Hattem	2501
Bladel	3007	Druten	2503	Heemskerk	2708
Blaricum	2707	Duiven	2503	Heemstede	2708
Bloemendaal	2708	Echt-Susteren	3101	Heerde	2501
Bodegraven-Reeuwijk	2806	Edam-Volendam	2706	Heerenveen	2103
Boekel	3010	Ede	2507	Heerhugowaard	2705

<b>Gemeentenaam</b>	<b>Landbouw- gebied</b>	<b>Gemeentenaam</b>	<b>Landbouw- gebied</b>	<b>Gemeentenaam</b>	<b>Landbouw- gebied</b>
Heerlen	3102	Lopik	2602	Oss	3009
Heeze-Leende	3008	Losser	2303	Oude IJsselstreek	2508
Heiloo	2708	Maasdriel	2506	Ouder-Amstel	2707
Hellendoorn	2303	Maasgouw	3101	Oudewater	2602
Hellevoetsluis	2801	Maassluis	2802	Overbetuwe	2505
Helmond	3010	Maastricht	3102	Papendrecht	2807
Hendrik-Ido-Ambacht	2802	Medemblik	2705	Peel en Maas	3101
Hengelo	2303	Meerssen	3102	Pekela	2004
Het Hogeland	2006	Meerijstad	3010	Pijnacker-Nootdorp	2809
Heumen	2503	Menterwolde	2003	Purmerend	2706
Heusden	3004	Meppel	2203	Putten	2507
Hillegom	2808	Middelburg	2902	Raalte	2304
Hilvarenbeek	3007	Midden-Delfland	2809	Reimerswaal	2902
Hilversum	2707	Midden-Drenthe	2202	Renkum	2505
Hoeksche Waard	2801	Midden-Groningen	2003	Renswoude	2605
Hof van Twente	2303	Mill en Sint Hubert	3009	Reusel-De Mierden	3007
Hollands Kroon	2701	Moerdijk	3001	Rheden	2502
Hoogeveen	2204	Molenlanden	2807	Rhenen	2605
Hoorn	2705	Montferland	2508	Ridderkerk	2802
Horst aan de Maas	3101	Montfoort	2602	Rijssen-Holten	2304
Houten	2601	Mook en Middelaar	3101	Rijswijk	2809
Huizen	2707	Neder-Betuwe	2505	Roerdalen	3101
Hulst	2903	Nederweert	3101	Roermond	3101
IJsselstein	2602	Nieuwegein	2602	Roosendaal	3005
Kaag en Braassem	2804	Nieuwkoop	2804	Rotterdam	2802
Kampen	2301	Nijkerk	2507	Rozendaal	2505
Kapelle	2902	Nijmegen	2504	Rucphen	3005
Katwijk	2808	Nissewaard	2801	Schagen	2704
Kerkrade	3102	Noardeast-Fryslân	2101	Scherpenzeel	2507
Koggenland	2705	Noord-Beveland	2901	Schiedam	2802
Krimpen aan den IJssel	2806	Noordenveld	2201	Schiermonnikoog	2104
Krimpenerwaard	2806	Noordoostpolder	2401	Schouwen-Duiveland	2901
Laarbeek	3010	Noordwijk	2808	's-Gravenhage	2809
Landerd	3009	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	3010	's-Hertogenbosch	3004
Landgraaf	3102	Nunspeet	2507	Simpelveld	3102
Landsmeer	2706	Oegstgeest	2808	Sint Anthonis	3009
Langedijk	2705	Oirschot	3008	Sint-Michielsgestel	3008
Lansingerland	2809	Oisterwijk	3008	Sittard-Geleen	3102
Laren	2707	Oldambt	2003	Sliedrecht	2807
Leeuwarden	2102	Oldebroek	2501	Sluis	2903
Leiden	2804	Oldenzaal	2303	Smallingerland	2103
Leiderdorp	2804	Olst-Wijhe	2304	Soest	2604
Leidschendam-Voorburg	2804	Ommen	2302	Someren	3010
Lelystad	2402	Oost Gelre	2508	Son en Breugel	3010
Leudal	3101	Oosterhout	3002	Stadskanaal	2004
Leusden	2605	Ooststellingwerf	2103	Staphorst	2301
Lingewaard	2504	Oostzaan	2706	Stede Broec	2705
Lisse	2808	Opmeer	2705	Steenbergen	3001
Lochem	2508	Opsterland	2103	Steenwijkerland	2301
Loon op Zand	3008			Stein	3102



<b>Gemeentenaam</b>	<b>Landbouw- gebied</b>	<b>Gemeentenaam</b>	<b>Landbouw- gebied</b>
Stichtse Vecht	2602	Waalwijk	3002
Súdwest-Fryslân	2102	Waddinxveen	2809
Terneuzen	2903	Wageningen	2505
Terschelling	2104	Wassenaar	2808
Texel	2704	Waterland	2706
Teylingen	2808	Weert	3101
Tholen	2901	Weesp	2707
Tiel	2505	West Betuwe	2505
Tilburg	3008	West Maas en Waal	2503
Tubbergen	2303	Westerkwartier	2005
Twenterand	2303	Westerveld	2203
Tynaarlo	2202	Westervoort	2503
Tytsjerksteradiel	2103	Westerwolde	2004
Uden	3010	Westland	2809
Uitgeest	2706	Weststellingwerf	2103
Uithoorn	2703	Westvoorne	2801
Urk	2401	Wierden	2303
Utrecht	2603	Wijchen	2503
Utrechtse Heuvelrug	2601	Wijdemeren	2707
Vaals	3102	Wijk bij Duurstede	2601
Valkenburg aan de Geul	3102	Winterswijk	2508
Valkenswaard	3008	Woensdrecht	3005
Veendam	2004	Woerden	2602
Veenendaal	2605	Wormerland	2706
Veere	2902	Woudenberg	2605
Veldhoven	3008	Zaanstad	2706
Velsen	2708	Zaltbommel	2506
Venlo	3101	Zandvoort	2708
Venray	3101	Zeewolde	2402
Vijfheerenlanden	2807	Zeist	2601
Vlaardingen	2802	Zevenaar	2503
Vlieland	2104	Zoetermeer	2804
Vlissingen	2902	Zoeterwoude	2804
Voerendaal	3102	Zuidplas	2809
Voorschoten	2804	Zundert	3006
Voorst	2502	Zutphen	2508
Vught	3004	Zwartewaterland	2301
Waadhoek	2101	Zwijndrecht	2802
Waalre	3008	Zwolle	2301

