



Belastingdienst

Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2021

Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2021

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 2021. 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 2021.

In tabel 2 staan de percentages voor berekening van de waarde van verpachte gronden voor 2021.

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 grasland¹ 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

¹ 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 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 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 2021. 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 2021 voor berekening waarde verpachte gronden

Num- mer	Landbouwgebied*	Norm- waarde per ha	Num- mer	Landbouwgebied*	Norm- waarde per ha
2002	Centraal Weidegebied Groningen	€ 49.600	2703	Amstelland en Aalsmeer	€ 54.300
2003	Oost Bouwstreek Groningen	€ 68.800	2704	Texel en Land Van Zijpe	€ 69.700
2004	Westerwolde & Groninger Veenkoloniën	€ 71.100	2705	West-Friesland en omgeving	€ 82.900
2005	Groninger zuidelijk Westerkwartier	€ 49.800	2706	Waterland & Noordhollandse Droogmakerijen	€ 66.700
2006	Oostelijk Hogerland	€ 84.000	2707	't Gein en Gooiland	€ 60.200
2101	Noordelijk Friesland	€ 62.300	2708	Kennemerland	€ 60.600
2102	Weidestreek in Friesland	€ 52.500	2801	Voorne-Putten & Hoekse Waard	€ 75.900
2103	De Wouden	€ 46.600	2802	Rotterdam en omgeving	€ 74.500
2104	Eilanden	€ 51.100	2803	Goeree Overflakkee	€ 91.900
2201	Weidegebied v/h Noorderveld	€ 57.400	2804	Westelijk Rijnland	€ 63.600
2202	Smilde en centraal zandgebied Drenthe	€ 57.900	2805	Boskoop en Rijnveld	€ 58.400
2203	Zuidwest weidegebied Drenthe	€ 49.400	2806	Krimpenerwaard & Oostelijk Rijnland	€ 53.500
2204	Zuidelijk zandgebied Drenthe	€ 60.100	2807	Alblasserwaard & Vijfherenlanden	€ 58.300
2205	Drentse Veenkoloniën & Hondsrug	€ 71.700	2808	Bollenstreek	€ 63.200
2301	Weidegebied in Overijssel	€ 60.000	2809	Westland & Zuidhollandse Droogmakerijen	€ 70.700
2302	Noordoost Overijssel	€ 62.400	2901	Noordelijk Zeeland	€ 80.100
2303	Twente	€ 72.000	2902	Walcheren en Zuid-Beveland	€ 81.600
2304	Salland	€ 66.600	2903	Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 71.800
2401	Noordoostelijke Polder	€ 126.100	3001	Noordwesthoek	€ 75.700
2402	Zuidelijke IJsselmeerpolders	€ 136.800	3002	Westelijke Langstraat	€ 70.100
2501	Oostelijke Veluwe	€ 59.200	3003	Biesbosch	€ 65.300
2502	IJsselstreek	€ 59.000	3004	Oostelijke Langstraat	€ 70.700
2503	Zuidelijk Gelderland	€ 61.300	3005	Westelijke Zandgronden	€ 74.000
2504	Oostelijke Betuwe en Nijmegen	€ 53.500	3006	Land van Breda	€ 78.200
2505	Veluwezoom en Betuwe	€ 69.500	3007	De Kempen	€ 73.900
2506	Bommelerwaard	€ 79.100	3008	Midden Noord Brabant	€ 77.300
2507	Westelijke Veluwe	€ 74.300	3009	Maaskant & Land van Cuijk	€ 70.000
2508	Achterhoek	€ 61.100	3010	Westelijk Peelgebied	€ 77.200
2601	Kromme Rijnstreek en Heuvelrug	€ 70.200	3101	Noord Limburg	€ 69.700
2602	West Weidegebied in Utrecht	€ 63.500	3102	Zuid Limburg	€ 76.100
2603	Centraal Tuingebied in Utrecht	€ 60.700			
2604	Eemland	€ 56.700			
2605	Zandgebied in Utrecht	€ 79.600			
2701	Wieringen & Wieringermeer	€ 84.900			
2702	Haarlemmermeer	€ 82.400			

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

Tabel 2
 Percentages voor berekening waarde verpachte gronden

Soort pacht	Percentage van norm-waarde tabel 1
Niet eindig	60%
Eindig	
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 2022

Bijlage: Burgerlijke gemeenten met landbouwgebiedsnummer

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

Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied
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-Michiëlgestel	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	Oss	3009	Stein	3102
Lopik	2602	Oude IJsselstreek	2508	Stichtse Vecht	2602
Losser	2303	Ouder-Amstel	2707	Súdwest-Fryslân	2102
Maasdriel	2506	Oudewater	2602	Terneuzen	2903
Maasgouw	3101	Overbetuwe	2505	Terschelling	2104
Maassluis	2802	Papendrecht	2807	Texel	2704
Maastricht	3102	Peel en Maas	3101	Teylingen	2808
Medemblik	2705	Pekela	2004	Tholen	2901
Meerssen	3102	Pijnacker-Nootdorp	2809	Tiel	2505
Meerijstad	3010			Tilburg	3008

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

