



Belastingdienst

Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2022

Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2022

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 2022. 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 onderbouwing 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 2022.

In tabel 2 staan de percentages voor berekening van de waarde van verpachte gronden voor 2022.

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 2022. 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 2022 voor berekening waarde verpachte gronden

Num- mer	Landbouwgebied*	Norm- waarde per ha	Num- mer	Landbouwgebied*	Norm- waarde per ha
2002	Centraal Weidegebied Groningen	€ 57.300	2703	Amstelland en Aalsmeer	€ 64.100
2003	Oost Bouwstreek Groningen	€ 75.800	2704	Texel en Land Van Zijpe	€ 75.700
2004	Westerwolde & Groninger Veenkoloniën	€ 72.300	2705	West-Friesland en omgeving	€ 95.100
2005	Groninger zuidelijk Westerkwartier	€ 47.500	2706	Waterland & Noordhollandse Droogmakerijen	€ 85.700
2006	Oostelijk Hogerland	€ 70.600	2707	't Gein en Gooiland	€ 57.400
2101	Noordelijk Friesland	€ 65.400	2708	Kennemerland	€ 61.800
2102	Weidestreek in Friesland	€ 55.300	2801	Voorne-Putten & Hoekse Waard	€ 85.300
2103	De Wouden	€ 52.000	2802	Rotterdam en omgeving	€ 75.800
2104	Eilanden	€ 37.300	2803	Goeree Overflakkee	€ 88.600
2201	Weidegebied v/h Noorderveld	€ 54.800	2804	Westelijk Rijnland	€ 67.200
2202	Smilde en centraal zandgebied Drenthe	€ 61.400	2805	Boskoop en Rijnveld	€ 77.500
2203	Zuidwest weidegebied Drenthe	€ 60.000	2806	Krimpenerwaard & Oostelijk Rijnland	€ 64.600
2204	Zuidelijk zandgebied Drenthe	€ 67.100	2807	Alblasserwaard & Vijfherenlanden	€ 58.500
2205	Drentse Veenkoloniën & Hondsrug	€ 72.500	2808	Bollenstreek	€ 70.100
2301	Weidegebied in Overijssel	€ 58.900	2809	Westland & Zuidhollandse Droogmakerijen	€ 76.400
2302	Noordoost Overijssel	€ 67.600	2901	Noordelijk Zeeland	€ 84.100
2303	Twente	€ 76.600	2902	Walcheren en Zuid-Beveland	€ 86.200
2304	Salland	€ 68.100	2903	Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 74.200
2401	Noordoostelijke Polder	€ 135.700	3001	Noordwesthoek	€ 88.200
2402	Zuidelijke IJsselmeerpolders	€ 147.900	3002	Westelijke Langstraat	€ 87.900
2501	Oostelijke Veluwe	€ 65.400	3003	Biesbosch	€ 74.800
2502	IJsselstreek	€ 62.100	3004	Oostelijke Langstraat	€ 68.400
2503	Zuidelijk Gelderland	€ 65.000	3005	Westelijke Zandgronden	€ 80.300
2504	Oostelijke Betuwe en Nijmegen	€ 59.300	3006	Land van Breda	€ 75.000
2505	Veluwezoom en Betuwe	€ 70.500	3007	De Kempen	€ 84.200
2506	Bommelerwaard	€ 80.000	3008	Midden Noord Brabant	€ 80.900
2507	Westelijke Veluwe	€ 76.600	3009	Maaskant & Land van Cuijk	€ 69.700
2508	Achterhoek	€ 66.300	3010	Westelijk Peelgebied	€ 79.600
2601	Kromme Rijnstreek en Heuvelrug	€ 72.800	3101	Noord Limburg	€ 70.300
2602	West Weidegebied in Utrecht	€ 63.900	3102	Zuid Limburg	€ 78.200
2603	Centraal Tuingebied in Utrecht	€ 63.100			
2604	Eemland	€ 70.600			
2605	Zandgebied in Utrecht	€ 72.500			
2701	Wieringen & Wieringermeer	€ 94.200			
2702	Haarlemmermeer	€ 90.000			

* 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 2023

Bijlage: Burgerlijke gemeenten met landbouwgebiedsnummer

Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied
Aa en Hunze	2205	Borsele	2902	Eindhoven	3008
Aalsmeer	2703	Boxtel	3008	Elburg	2501
Aalten	2508	Breda	3006	Emmen	2205
Achtkarspelen	2103	Bronckhorst	2508	Enkhuizen	2705
Alblasserdam	2807	Brummen	2502	Enschede	2303
Albrandswaard	2802	Brunssum	3102	Epe	2501
Alkmaar	2706	Bunnik	2601	Ermelo	2507
Almelo	2303	Bunschoten	2604	Etten-Leur	3005
Almere	2402	Buren	2505	Geertruidenberg	3002
Alphen aan den Rijn	2805	Capelle aan den IJssel	2809	Geldrop-Mierlo	3010
Alphen-Chaam	3007	Castricum	2708	Gemert-Bakel	3010
Altena	3003	Coevorden	2204	Gennep	3101
Ameland	2104	Cranendonck	3010	Gilze en Rijen	3008
Amersfoort	2604	Culemborg	2505	Goeree-Overflakkee	2803
Amstelveen	2703	Dalfsen	2301	Goes	2902
Amsterdam		Dantumadiel	2103	Goirle	3007
– oud: Amsterdam	2706	De Bilt	2602	Gooise Meren	2707
– oud: Weesp	2707	De Fryske Marren	2102	Gorinchem	2807
Apeldoorn	2501	De Ronde Venen	2602	Gouda	2806
Arnhem	2505	De Wolden	2203	Groningen	2002
Assen	2202	Delft	2809	Gulpen-Wittem	3102
Asten	3010	Den Helder	2704	Haaksbergen	2303
Baarle-Nassau	3007	Deurne	3010	Haarlem	2708
Baarn	2604	Deventer	2304	Haarlemmermeer	2702
Barendrecht	2802	Diemen	2707	Halderberge	3005
Barneveld	2507	Dinkelland	2303	Hardenberg	2302
Beek	3102	Dijk en Waard	2705	Harderwijk	2507
Beekdaelen	3102	Doesburg	2502	Hardinxveld-Giessendam	2807
Beesel	3101	Doetinchem	2508	Harlingen	2101
Berg en Dal	2503	Dongen	3008	Hatterem	2501
Bergeijk	3007	Dordrecht	2801	Heemskerk	2708
Bergen (L.)	3101	Drechterland	2705	Heemstede	2708
Bergen (NH.)	2704	Drimmelen	3002	Heerde	2501
Bergen op Zoom	3005	Dronten	2402	Heerenveen	2103
Berkelland	2508	Druten	2503	Heerlen	3102
Bernheze	3010	Duiven	2503	Heeze-Leende	3008
Best	3008	Echt-Susteren	3101	Heiloo	2708
Beuningen	2503	Edam-Volendam	2706	Hellendoorn	2303
Beverwijk	2708	Ede	2507	Helmond	3010
Bladel	3007	Eemnes	2604	Hendrik-Ido-Ambacht	2802
Blaricum	2707	Eemsdelta		Hengelo	2303
Bloemendaal	2708	– oud: Appingedam	2003	Het Hogeland	2006
Bodegraven-Reeuwijk	2806	– oud: Delfzijl	2003	Heumen	2503
Boekel	3010	– oud: Loppersum	2006	Heusden	3004
Borger-Odoorn	2205	Eersel	3007	Hillegom	2808
Borne	2303	Eijsden-Margraten	3102	Hilvarenbeek	3007

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

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

