

# Waardering van verpachte gronden in box 3 belastingjaar 2011

## 1. Inleiding

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 per landbouwgebied de cijfers voor het belastingjaar 2011 kenbaar gemaakt.

### *Let op!*

Met ingang van het belastingjaar 2011 is voor de rendementsgrondslag of waardebepaling in box 3 één peildatum van toepassing, te weten 1 januari van het kalenderjaar. De normwaarden per 31 december 2010 uit de vorige publicatie van januari 2011 betreffende belastingjaar 2010 zijn niet gebruikt voor de normwaarden per 1 januari 2011, omdat deze normwaarden waren gebaseerd op de waarden van onverpachte gronden uit het Landelijk prijsoverzicht per landbouwgebied van de tweede jaarhelft van 2009 en inmiddels meer recente cijfers beschikbaar zijn.

## 2. Uitgangspunten

Van de uitgangspunten in deze publicatie kan alleen worden afgeweken als belanghebbende het niet eens is met het resultaat van de uit deze publicatie voortvloeiende waardering. De waardering heeft in de praktijk dus het karakter van een compromis, waar partijen zich ten opzichte van elkaar conformeren. Komen partijen hieraan niet toe, dan is het compromisaanbod, zoals verwoord in deze publicatie, vervallen en staat het de Belastingdienst vrij elk geval op basis van de 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 (los grasland en los bouwland) die ten behoeve van de landbouw worden gebruikt conform de achtergrond van de gegevens zoals de Dienst Landelijk Gebied (DLG) deze hanteert bij de samenstelling van het Landelijke prijsoverzicht. Hierin zijn niet begrepen gegevens over transacties van grond aansluitend aan de huiskavel, erf, bollengrond, land geschikt voor bollen, boomgaard, tuinland, grond voor glastuinbouw, grond voor stadsuitbreiding en recreatie, enzovoorts. Voor de gronden aangehaald in de vorige volzin is deze publicatie niet van toepassing
- Voor de waardepieldatum 1 januari 2011 worden de waarden van onverpachte gronden uit het Landelijk prijsoverzicht per landbouwgebied van de perioden tweede jaarhelft van 2010 en de eerste jaarhelft 2011 gehanteerd (Bron: DLG).
- 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 een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst van gronden met een, op de betreffende peildatum, verwachte looptijd van langer dan 20 jaar. Bij reguliere pacht is de wettelijke pachttermijn voor deze gronden 6 jaar. Van rechtswege wordt deze pacht met telkens 6 jaar verlengd. In beginsel vallen deze gronden onder de categorie 'niet-eindige' pacht.

Onder 'eindige pacht' wordt in dit kader verstaan:

- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke pachtovereenkomst van verpachte gronden met eenmalige of geliberaliseerde pacht
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke pachtovereenkomst van verpachte gronden met teelpacht
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst van verpachte gronden waarvan aannemelijk is dat deze binnen 20 jaar zal eindigen
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst van verpachte gronden waar sprake is van een te verwachten wijziging van aanwending voor niet-landbouwkundige doeleinden

### 4. De waardering

Rekeninghoudend met de omstandigheid dat de waarden in onverpachte staat in de publicaties door de DLG een gewogen gemiddelde betreffen, alsmede om praktische redenen, worden de normwaarden van onverpachte gronden per hectare voor deze publicatie gesteld op 90% van de waarden in onverpachte staat, zoals gepubliceerd door DLG, naar beneden afgerond op honderdtallen. Voor de waardepeildatum 1 januari 2011 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 2011
1	Bouwhoek en Hogeland	€ 40.400
2	Veenkoloniën en Oldambt	€ 31.200
3	Noordelijk weidegebied	€ 31.000
4	Oostelijk veehouderijgebied	€ 40.900
5	Centraal veehouderijgebied	€ 45.600
6	IJsselmeerpolders	€ 60.000
7	Westelijk Holland	€ 43.100
8	Waterland & NH Droogmakerijen	€ 49.800
9	Hollands/Utrecht weidegebied	€ 38.600
10	Rivierengebied	€ 48.600
11	Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 51.100
12	Zuidwest Brabant	€ 52.500
13	Zuidelijk veehouderijgebied	€ 48.500
14	Zuid-Limburg	€ 43.700

Voor verwijzing van burgerlijke gemeente naar het landbouwgebied, zie 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 normwaarden gelden voor het belastingjaar 2011.

Dit is een publicatie van:  
Belastingdienst/Platform Landbouw  
Februari 2012

## Bijlage: Burgerlijke gemeente met landbouwgebiednummer

Gemeente	Landbouwgebied	Gemeente	Landbouwgebied
Aa en Hunze	2	Boxmeer	13
Aalburg	10	Boxtel	13
Aalsmeer	7	Breda	12
Aalten	4	Brielle	11
Achtkarspelen	3	Bronckhorst	4
Alblasserdam	9	Brummen	4
Albrandswaard	7	Brunssum	14
Alkmaar	7	Bunnik	10
Almelo	4	Bunschoten	9
Almere	6	Buren	10
Alphen aan den Rijn	9	Bussum	9
Alphen-Chaam	13	Capelle aan den IJssel	7
Ameland	3	Castricum	7
Amersfoort	9	Coevorden	4
Amstelveen	7	Cranendonck	13
Amsterdam	8	Cromstrijen	11
Apeldoorn	5	Cuijk	13
Appingedam	2	Culemborg	10
Arnhem	10	Dalfsen	3
Assen	2	Dantumadiel	3
Asten	13	De Bilt	9
Baarle-Nassau	13	De Marne	1
Baarn	9	De Ronde Venen	9
Barendrecht	7	De Wolden	3
Barneveld	5	Delft	7
Bedum	3	Delfzijl	2
Beek	14	Den Helder	7
Beemster	8	Deurne	13
Beesel	13	Deventer	4
Bellingwedde	2	Diemen	9
Bergambacht	9	Dinkelland	4
Bergeijk	13	Dirksland	11
Bergen (L.)	13	Doesburg	4
Bergen (NH.)	7	Doetinchem	4
Bergen op Zoom	12	Dongen	13
Berkelland	4	Dongeradeel	1
Bernheze	13	Dordrecht	11
Bernisse	11	Drechterland	7
Best	13	Drimmelen	13
Beuningen	4	Dronten	6
Beverwijk	7	Druten	4
Binnenmaas	11	Duiven	4
Bladel	13	Echt-Susteren	13
Blaricum	9	Edam-Volendam	8
Bloemendaal	7	Ede	5
Boarnsterhim	3	Eemnes	9
Bodegraven-Reeuwijk	9	Eemmond	1
Boekel	13	Eersel	13
Borger-Odoorn	2	Eijsden-Margraten	14
Borne	4	Eindhoven	13
Borsele	11	Elburg	5
Boskoop	7	Emmen	2

## Belastingdienst

Gemeente	Landbouwgebied	Gemeente	Landbouwgebied
Enkhuizen	7	Heumen	4
Enschede	4	Heusden	10
Epe	5	Hillegom	7
Ermelo	5	Hilvarenbeek	13
Etten-Leur	12	Hilversum	9
Ferwerderadiel	1	Hof van Twente	4
Franekeradeel	1	Hollands Kroon [voormalig Anna Paulowna en Niedorp]	7
Gaasterlân-Sleat	3	Hollands Kroon [voormalig Wieringen en Wieringermeer]	6
Geertruidenberg	13	Hoogeveen	4
Geldermalsen	10	Hoogezand-Sappemeer	2
Geldrop-Mierlo	13	Hoorn	7
Gemert-Bakel	13	Horst aan de Maas	13
Gennep	13	Houten	10
Giessenlanden	9	Huizen	9
Gilze en Rijen	13	Hulst	11
Goedereede	11	IJsselstein	9
Goes	11	Kaag en Braassem	7
Goirle	13	Kampen	3
Gorinchem	9	Kapelle	11
Gouda	9	Katwijk	7
Graafstroom	9	Kerkrade	14
Graft-De Rijk	8	Koggenland	7
Grave	13	Kollumerland en Nieuwkruisland	1
Groesbeek	4	Korendijk	11
Groningen	3	Krimpen aan den IJssel	9
Grootegast	3	Laarbeek	13
Gulpen-Wittem	14	Landerd	13
Haaksbergen	4	Landgraaf	14
Haaren	13	Landsmeer	8
Haarlem	7	Langedijk	7
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	8	Lansingerland	7
Haarlemmermeer	7	Laren	9
Halderberge	12	Leek	3
Hardenberg	4	Leerdam	9
Harderwijk	5	Leeuwarden	3
Hardinxveld-Giessendam	9	Leeuwarderadeel	1
Haren	3	Leiden	7
Harenkarspel	7	Leiderdorp	7
Harlingen	1	Leidschendam-Voorburg	7
Hatterij	5	Lelystad	6
Heemskerk	7	Lemsterland	3
Heemstede	7	Leudal	13
Heerde	5	Leusden	5
Heerenveen	3	Liesveld	9
Heerhugowaard	7	Lingewaal	10
Heerlen	14	Lingewaard	10
Heeze-Leende	13	Lisse	7
Heiloo	7	Littenseradiel	3
Hellendoorn	4	Lochem	4
Hellevoetsluis	11	Loon op Zand	13
Helmond	13	Lopik	9
Hendrik-Ido-Ambacht	7	Loppersum	3
Hengelo	4		
Het Bildt	1		

Gemeente	Landbouwgebied	Gemeente	Landbouwgebied
Losser	4	Oostzaan	8
Maasdonk	13	Opmeer	7
Maasdriel	10	Opsterland	3
Maasgouw	13	Oss	13
Maassluis	7	Oud-Beijerland	11
Maastricht	14	Oude IJsselstreek	4
Marum	3	Ouder-Amstel	9
Medemblik	7	Ouderkerk	9
Meerssen	14	Oudewater	9
Menameradiel	1	Overbetuwe	10
Menterwolde	2	Papendrecht	9
Meppel	3	Peel en Maas	13
Middelburg	11	Pekela	2
Middelharnis	11	Pijnacker-Nootdorp	7
Midden-Delfland	7	Purmerend	8
Midden-Drenthe	2	Putten	5
Mill en Sint Hubert	13	Raalte	4
Millingen aan de Rijn	4	Reimerswaal	11
Moerdijk	11	Renkum	10
Montferland	4	Renswoude	5
Montfoort	9	Reusel-De Mierden	13
Mook en Middelaar	13	Rheden	4
Muiden	9	Rhenen	5
Naarden	9	Ridderkerk	7
Neder-Betuwe	10	Rijnwaarden	4
Nederlek	9	Rijnwoude	7
Nederweert	13	Rijssen-Holten	4
Neerijnen	10	Rijswijk	7
Nieuwegein	9	Roerdalen	13
Nieuwkoop	7	Roermond	13
Nieuw-Lekkerland	9	Roosendaal	12
Nijkerk	5	Rotterdam	7
Nijmegen	10	Rozendaal	10
Noord-Beveland	11	Rucphen	12
Noordenveld	3	Schagen	7
Noordoostpolder	6	Schermer	8
Noordwijk	7	Scherpenzeel	5
Noordwijkerhout	7	Schiedam	7
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	13	Schiermonnikoog	3
Nunspeet	5	Schijndel	13
Nuth	14	Schinnen	14
Oegstgeest	7	Schoonhoven	9
Oirschot	13	Schouwen-Duiveland	11
Oisterwijk	13	's-Gravenhage	7
Oldambt	2	's-Hertogenbosch	10
Oldebroek	5	Simpelveld	14
Oldenzaal	4	Sint Anthonis	13
Olst-Wijhe	4	Sint-Michielsgestel	13
Ommen	4	Sint-Oedenrode	13
Onderbanken	14	Sittard-Geleen	14
Oost Gelre	4	Skarsterlân	3
Oosterhout	13	Sliedrecht	9
Oostflakkee	11	Slochteren	2
Ooststellingwerf	3	Sluis	11

## Belastingdienst

Gemeente	Landbouwgebied	Gemeente	Landbouwgebied
Smallingerland	3	Vlissingen	11
Soest	9	Vlist	9
Someren	13	Voerendaal	14
Son en Breugel	13	Voorschoten	7
Spijkenisse	11	Voorst	4
Stadskanaal	2	Vught	10
Staphorst	3	Waalre	13
Stede Broec	7	Waalwijk	13
Steenbergen	11	Waddinxveen	7
Steenwijkerland	3	Wageningen	10
Stein	14	Wassenaar	7
Stichtse Vecht [voormalig Breukelen en Loenen]	9	Waterland	8
Stichtse Vecht [voormalig Maarssen]	10	Weert	13
Strijen	11	Weesp	9
Súdwest Fryslân	3	Werkendam	13
Ten Boer	3	West Maas en Waal	4
Terneuzen	11	Westerveld	3
Terschelling	3	Westervoort	4
Texel	7	Westland	7
Teylingen	7	Weststellingwerf	3
Tholen	11	Westvoorne	11
Tiel	10	Wierden	4
Tilburg	13	Wijchen	4
Tubbergen	4	Wijdmeren	9
Twenterand	4	Wijk bij Duurstede	10
Tynaarlo	2	Winsum	3
Tytsjerksteradiel	3	Winterswijk	4
Ubbergen	4	Woensdrecht	12
Uden	13	Woerden	9
Uitgeest	8	Wormerland	8
Uithoorn	7	Woudenberg	5
Urk	6	Woudrichem	10
Utrecht	10	Zaanstad	8
Utrechtse Heuvelrug	10	Zaltbommel	10
Vaals	14	Zandvoort	7
Valkenburg aan de Geul	14	Zederik	9
Valkenswaard	13	Zeevang	8
Veendam	2	Zeewolde	6
Veenendaal	5	Zeist	10
Veere	11	Zevenaar	4
Veghel	13	Zijpe	7
Veldhoven	13	Zoetermeer	7
Velsen	7	Zoeterwoude	7
Venlo	13	Zuidhorn	3
Venray	13	Zuidplas	7
Vianen	9	Zundert	12
Vlaardingen	7	Zutphen	4
Vlagtwedde	2	Zwartewaterland	3
Vlieland	3	Zwijndrecht	7
		Zwolle	3