

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 2798

Vragen van de leden **Geurts** en **Omtzigt** (beiden CDA) aan de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit over *de netto opbrengst van pachtgronden* (ingezonden 18 juni 2018).

Antwoord van Staatssecretaris **Snel** (Financiën) mede namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (ontvangen 16 juli 2018).

#### Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Evenwichtig systeem in belang van pachter en verpachter» (boerderij, 5 juni 2018)?

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Kunt u aangeven hoe hoog de pachtersnormen zijn in 2017 en 2018 en hoeveel rendement een verpachter maximaal mag maken op de waarde van zijn grond? Kunt u aangeven wat het hoogste percentage en het laagste percentage van de waarde van de grond is dat een verpachter als pacht mag vragen (in de verschillende gebieden)?

#### Antwoord 2

Een verpachter kan direct rendement (inkomsten uit verschillende pachtvormen) én indirect rendement (via waardestijging van de grond bij verkoop) op zijn grond behalen. Dit zal voor iedere individuele verpachter tot een ander resultaat leiden. Voor het totale rendement geldt geen maximum. Verpachters van grond in langlopende liberale pacht en/of reguliere pacht zijn voor wat betreft het directe rendement gebonden aan het Pachtprizenbesluit 2007. Dit betekent dat op deze pachtgronden gereguleerde pachtprizen van toepassing zijn. Deze gereguleerde pachtprizen («regionormen») worden jaarlijks vastgesteld en zijn in Tabel 1 hieronder weergegeven. Bij toepassing van de regionormen geldt een bovengrens van 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond (in onverpachte staat).

**Tabel 1. Regionorm per pacht prijsgebied in 2017 en 2018**

Pachtprijsgebied	Regionorm 2017 (euro/ha)	Regionorm 2018 (euro/ha)
<b>Los bouw- en grasland</b>		
Bouwhoek en Hogeland	677	653
Veenkoloniën en Oldambt	743	640
Noordelijk weidegebied	796	586
Oostelijk veehouderijgebied	755	608
Centraal veehouderijgebied	633	467
IJsselmeerpolders	1.049	1.125
Westelijk Holland	653	548
Waterland en Droogmakerijen	414	296
Hollands/Utrechts weidegebied	932	706
Rivierengebied	861	631
Zuidwestelijk akkerbouwgebied	513	505
Zuidwest-Brabant	781	740
Zuidelijk veehouderijgebied	838	550
Zuid-Limburg	878	718
<b>Los tuinland</b>		
Westelijk Holland	2.714	3.108
Rest van Nederland	1.695	2.071

**Vraag 3**

Kunt u aangeven hoe dit percentage zich verhoudt tot de bij box 3 verwachte opbrengst van 5,39%?

**Antwoord 3**

De regionormen en het maximumpercentage van 2% vrije verkeerswaarde uit het Pachtprijzenbesluit 2007 hebben betrekking op het directe rendement van pachtgronden (inkomsten uit pacht). Bij box 3 wordt zowel het directe alsook het indirecte rendement van vermogen geacht te zijn begrepen in de vermogensrendementsheffing. Tot 2017 werd uitgegaan van een voordeel uit sparen en beleggen (forfaitair rendement) van 4%. De vermogensrendementsheffing is met ingang van 1 januari 2017 herzien zodat deze beter aansluit bij de rendementen die door belastingbetalers met eenzelfde vermogensomvang in voorafgaande jaren gemiddeld zijn behaald. Het forfaitaire rendement wordt nu gebaseerd op de gemiddelde verdeling van het box 3-vermogen over spaargeld en beleggingen (de vermogensmix) in combinatie met een in het verleden in de markt gerealiseerd rendement op beide componenten.

**Vraag 4**

Zijn er gebieden in Nederland in 2017 en 2018 waar de netto opbrengst van de pacht lager is dan er aan vermogensrendementsheffing betaald dient te worden in de hoogste schijf? Zo ja, welke gebieden zijn het dan?

**Antwoord 4**

Er kunnen inderdaad pachtprijsgebieden zijn in Nederland waar in individuele gevallen de netto opbrengst van de pacht lager is dan de te betalen vermogensrendementsheffing. Dit hangt af van de hoogte van de betaalde pacht, de omvang van het vermogen van de verpachter én de normwaarde van de onverpachte grond<sup>1</sup> (de vrije verkeerswaarde) in dat betreffende pachtprijsgebied. De Belastingdienst publiceert jaarlijks de waardering van verpachte gronden in box 3 voor 66 landbouwgebieden<sup>2</sup> (verdeeld over 14 pachtprijsgebieden). De kans hierop is het grootst in de pachtprijsgebieden met een hoge vrije verkeerswaarde en een lage pachtnorm. Zoals in het voorgaande antwoord al aan de orde kwam wordt in de vermogensrendementsheffing zowel het directe als ook het indirecte rendement van vermogen geacht te zijn begrepen. De individuele uitkomst van het forfaitaire stelsel van de vermogensrendementsheffing zal bovendien nooit exact overeen komen met het werkelijk behaalde rendement van één vermogensbestanddeel omdat het stelsel aansluit bij gemiddeld behaalde rendementen voor mensen met een vergelijkbare vermogensomvang.

<sup>1</sup> De (gewogen gemiddelde) waarden in onverpachte staat, afgeleid van de agrarische grondprijzemonitor van het Kadaster per landbouwgebied, naar beneden afgerond op honderdtallen.

<sup>2</sup> [https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/brochures\\_en\\_publicaties/waardering-van-verpachte-gronden-in-box-3-2017](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/brochures_en_publicaties/waardering-van-verpachte-gronden-in-box-3-2017)

#### Vraag 5

Kunt u de vorige vraag beantwoorden voor zowel gebieden met een eenjarige pacht als gebieden met een pacht die langer dan 20 jaar resterende looptijd heeft?

#### Antwoord 5

Nee, dat is niet mogelijk. In alle 14 pacht prijsgebieden van Nederland komt zowel kortlopende liberale pacht met vrije prijsvorming voor alsook langlopende pacht (met een looptijd langer dan 20 jaar) met prijsregulering. Generieke conclusies (voor alle pachtvormen) over rendement gerelateerd aan gebieden zijn daarom niet te trekken.

#### Vraag 6

Acht u het aanvaardbaar dat het mogelijk is dat de maximale pacht opbrengst (nog exclusief eigenaarslasten) lager is dan de belasting die daarover betaald moet worden?

#### Antwoord 6

Het forfaitaire rendement dat in box 3 voor een belastingplichtige van toepassing is, is afhankelijk van de waarde van zijn totale vermogen en de vermogensschijf die daarbij hoort. Het werkelijke rendement dat belastingplichtige over zijn totale vermogen geniet kan afwijken van het forfaitaire rendement dat voor box 3 in aanmerking wordt genomen. De vergoeding die voor langlopende pacht mag worden gevraagd en diensgevolge het jaarlijkse te behalen werkelijk rendement op verpachte landbouwgronden maximeert hoeft dus, net als werkelijke rendementen van andere individuele vermogensbestanddelen, niet overeen te komen met het forfaitaire rendement dat voor belastingplichtige in box 3 van toepassing is. Het forfaitaire rendement is immers gebaseerd op een gemiddelde vermogensmix van mensen met een vergelijkbaar vermogen en op werkelijk gerealiseerde marktrendementen van de verschillende vermogensbestanddelen. Door de wijzigingen in de vermogensrendementsheffing sluit het stelsel nu beter aan bij het gemiddelde werkelijke rendement. Dat in individuele gevallen verschillen bestaan tussen het forfaitaire rendement voor box 3 en het werkelijke rendement van één vermogensbestanddeel is, zoals in het voorgaande toegelicht, inherent aan een forfaitair stelsel voor vermogensrendementsheffing. Particuliere verpachters kunnen hierdoor in een aantal gevallen een hoge belastingdruk ervaren ten opzichte van de jaarlijks genoten pacht opbrengst. In de vermogensrendementsheffing wordt echter naast de pacht opbrengst ook de waardevermeerdering geacht te zijn begrepen.

#### Vraag 7

Wat is het gemiddelde netto rendement (pacht – box 3) dat een grondeigenaar krijgt in 2017 en 2018?

#### Antwoord 7

Het gemiddelde rendement is niet makkelijk uit te rekenen, omdat de omstandigheden die het rendement bepalen per verpachter zullen verschillen. Daarbij komt dat cijfers over het verpachte areaal per soort verpachter niet bekend zijn.

#### Vraag 8

Denkt u dat het op lange termijn aantrekkelijk is voor grondeigenaren om grond te verpachten voor agrarisch gebruik onder deze voorwaarden?

#### Antwoord 8

In eerdere brieven<sup>3</sup> aan uw Kamer is reeds geconstateerd dat nauwelijks nieuwe pachtovereenkomsten met een gereguleerde pacht prijs overeen worden gekomen. Hier zijn verschillende oorzaken voor.

<sup>3</sup> Kamerstuk 27 924, nr. 61 en nr. 63

Vraag 9

Wat vindt u van het feit dat de overheid aan de ene kant ervan uitgaat dat een eigenaar 5,39% rendement kan halen en aan de andere kant een veel lager maximum rendement oplegt, zelfs wanneer rekening gehouden wordt met de correctiefactor?

Antwoord 9

Zie het antwoord op vraag 6.

Vraag 10

Op welke wijze zal deze zin het regeerakkoord uitgevoerd worden: «In deze kabinetsperiode zal een stelsel van vermogensrendementsheffing op basis van werkelijk rendement worden uitgewerkt?» Gaat dit ervoor zorgen dat de werkelijke opbrengst belast wordt bij pacht en in sectoren waar de overheid zelf maximum huurprijzen vaststelt, die ertoe leiden dat het verwachte of feitelijke rendement lager is dan 5,39%?

Antwoord 10

Aan de brief met het kabinetsstandpunt met betrekking tot box 3 op basis van werkelijk rendement wordt gewerkt. De brief zal naar de Eerste en Tweede Kamer worden gestuurd.

Vraag 11

Op welke wijze zorgt u ervoor dat er voldoende rekening gehouden wordt met de feitelijke maximale rendementen zolang er nog geen definitieve oplossing is, bijvoorbeeld via de percentages van de waardering van verpachte gronden in box 3?

Antwoord 11

Doordat de rendementen op spaargeld en beleggingen jaarlijks worden aangepast aan de hand van de meest actueel beschikbare gegevens sluit het stelsel van de vermogensrendementsheffing vanaf 2017 beter aan bij het gemiddelde werkelijke rendement. De waarde van verpachte landbouwgronden die in box 3 in aanmerking wordt genomen wordt ook jaarlijks aangepast aan de actuele waarden die gerealiseerd zijn bij verkoop. Op deze wijze wordt binnen de mogelijkheden van het stelsel de heffing tussen belastingplichtigen met verschillende vermogensomvang en verschillende vermogensbestanddelen gedifferentieerd.

Vraag 12

Kunt u deze vragen een voor een beantwoorden?

Antwoord 12

Ja.