

Inkomstenbelasting. Waardering van verpachte gronden in box 3

27 maart 2006/Nr. CPP2006/639M
Belastingdienst/Centrum voor proces-
en productontwikkeling, Sector brieven
& beleidsbesluiten

*De Staatssecretaris van Financiën heeft
het volgende besloten:*

*Dit besluit is een actualisering van het
besluit van 21 februari 2005, nr.
CPP2005/282M (per 1 januari 2006
ingetrokken bij besluit van 16 december
2005, nr. CPP2005/2663M).*

1. Inleiding

In het hiervoor genoemde besluit heb ik uit doelmatigheidsoogpunt voor het belastingjaar 2004 cijfers gepubliceerd voor de waardering van verpachte gronden in Box 3. Met dit besluit maak ik de cijfers voor het belastingjaar 2005 kenbaar.

Gebruikte begrippen en afkortingen
DLG: Dienst Landelijk Gebied
LEI: Landbouw Economisch Instituut

2. Uitgangspunten beleid

Van het in dit besluit gehanteerde beleid kan alleen worden afgeweken als belanghebbende het niet eens is met het resultaat van de uit dit besluit voortvloeiende waardering. Het beleid 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 dit besluit, vervallen en staat het de Belastingdienst vrij ieder geval op basis van de relevante feiten en omstandigheden te beoordelen.

Als uitgangspunten hebben te gelden:
– Dit beleid geldt slechts als sprake is van gronden (los grasland, los bouwland en de cultuurtoestanden tuinland en boomgaard) welke ten behoeve van de landbouw worden gebruikt (conform de achtergrond van de gegevens zoals de DLG deze vermeldt in de halfjaarlijkse rapportages aan de Tweede Kamer) en uitsluitend voor de waardering van verpachte gronden in box 3. Hierin zijn niet begrepen gegevens over transacties van grond aangesloten aan de huiskavel, erf, bollengrond, land geschikt voor bollen, grond voor stadsuitbreiding en recreatie, enz. Voor de gronden aangehaald in de vorige volzin is dit besluit niet van toepassing.

– Als referentie voor de normwaarden wordt aangesloten bij de halfjaarlijkse rapportages, de z.g. Grondprijsmonitor, door de DLG aan de Tweede Kamer. Dit houdt in dat in plaats van de 14 landbouwgebieden van het CBS met ingang

van 2005 voortaan per provincie gerapporteerd zal worden.

– Voor de waardepeildatum 1 januari 2005 worden de waarden van onverpachte gronden uit de DLG-rapportage (brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 10 januari 2005, kenmerk DLG 2004/78151) van de eerste helft van 2004 gehanteerd (zie in dat verband het besluit van 21 februari 2005, nr. CPP 2005/282M).
– Voor de waardepeildatum 31 december 2005 worden de waarden van onverpachte gronden uit de DLG-rapportage van de eerste helft van 2005 gehanteerd (Bron: DLG).

– In dit besluit 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 12 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 hebben deze pachtovereenkomsten dus een verwachte looptijd van meer dan 12 jaar en vallen 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 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 12 jaar zal eindigen ten gevolge van het bereiken van de 65 jarige leeftijd van de pachter, waar geen sprake is van bedrijfsopvolging;
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst van verpachte gronden waar sprake is van een te verwachten wijziging van aanwending in niet landbouwkundige doeleinden.

4. Goedkeuring

Rekeninghoudend met de omstandigheid dat de waarden in onverpachte staat in de halfjaarlijkse publicaties door de DLG een gewogen gemiddelde betreffen, alsmede om praktische redenen,

keur ik goed dat de normwaarden van onverpachte gronden per hectare voor dit besluit worden gesteld op 90% van de waarden in onverpachte staat, zoals gepubliceerd door DLG, naar beneden afgerond op honderdtallen. Voor de betreffende waardepeildata van verpachte gronden in box 3 resulteert dit in de normwaarden als vermeld in Tabel 1. In het onderzoek door het LEI (2003; project 62753) wordt geconcludeerd dat de gemiddelde opbrengstprijzen van verpachte grond zich sinds 1985 beweegt rond of net boven de 50% van de prijs van onverpachte grond.

Ten einde geschillen met belastingplichtigen over de waardering te voorkomen keur ik voorts goed dat de waarde in box 3 van verpachte gronden met een ‘niet eindige pacht’ wordt gesteld op 45% 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. Normwaarden onverpachte gronden box 3

Provincie:	Normwaarde onverpachte gronden per ha per 31-12-2005
Groningen	€ 19.100
Friesland	€ 18.000
Drenthe	€ 18.200
Overijssel	€ 25.800
Gelderland	€ 29.400
Flevoland	€ 38.100
Utrecht	€ 33.200
Noord-Holland	€ 29.400
Zuid-Holland	€ 38.600
Zeeland	€ 28.700
Noord-Brabant	€ 32.900
Limburg	€ 31.000

Tabel 2. Percentages van normwaarde voor verpachte gronden box 3

Niet-eindige pacht	
met een verwachte looptijd langer dan 12 jaar:	45%
Eindige pacht	
met een resterende looptijd tot 12 jaar	70%
met een resterende looptijd tot 11 jaar	72,5%

Eindige pacht		Eindige pacht		
met een resterende looptijd tot 10 jaar	75%	met een resterende looptijd tot 4 jaar	90%	geplaatst en werkt terug tot en met 01-01-2005 en vervalt met ingang van 01-01-2007.
met een resterende looptijd tot 9 jaar	77,5%	met een resterende looptijd tot 3 jaar	92,5%	Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.
met een resterende looptijd tot 8 jaar	80%	met een resterende looptijd tot 2 jaar	95%	<i>Den Haag, 27 maart 2006.</i>
met een resterende looptijd tot 7 jaar	82,5%	met een resterende looptijd tot 1 jaar	97,5%	<i>De Staatssecretaris van Financiën,</i>
met een resterende looptijd tot 6 jaar	85%			<i>namens deze:</i>
met een resterende looptijd tot 5 jaar	87,5%			<i>de Directeur-Generaal Belastingdienst,</i>
				<i>J. Thunnissen.</i>
		5. Inwerkingtreding (en vervaldatum)		
		Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin het wordt		