

Rendement regulier verpachte landbouwgrond, 1990-2020

H.J. Silvis en M.J. Voskuilen



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Rendement regulier verpachte landbouwgrond, 1990-2020

H.J. Silvis en M.J. Voskuilen

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Economic Research en gesubsidieerd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit in het kader van het onderzoeksthema 'Infvoorziening agrarische grondmarkt' (projectnummer BO-43-115-004).

Wageningen Economic Research
Wageningen, augustus 2022

RAPPORT
2022-079
ISBN 978-94-6447-318-6

Silvis, H.J. en M.J. Voskuilen, 2022. *Rendement regulier verpachte landbouwgrond, 1990-2020*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Rapport 2022-079. 20 blz.; 4 fig.; 2 tab.; 3 ref.

In het overleg Pachtnormen 2020 heeft de vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit onder meer aandacht gevraagd voor de verhouding tussen het rendement van verpachting en de vermogensrendementsheffing over de pachtopbrengst in box 3. Dit onderzoek analyseert het directe en indirecte rendement van verpachting van landbouwgrond in de afgelopen drie decennia. Het nominale rendement van regulier verpachte grond in de periode 1990-2020 is berekend op ongeveer 7% per jaar.

In a consultation on the 2020 Lease Standards, the standing committee for the Ministry of Agriculture, Nature and Food Quality has drawn attention to the relationship between the rate of return on leased land and the capital yield tax in box 3. This study analyses the direct and indirect returns of leased agricultural land over the past three decades. The nominal rate of return on leased land has been estimated at approximately 7% per annum during the period 1990-2020.

Trefwoorden: rendement, reguliere pacht, landbouwgrond, pachtprizen, grondprizen

Dit rapport is gratis te downloaden op <https://doi.org/10.18174/574096> of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

© 2022 Wageningen Economic Research
Postbus 29703, 2502 LS Den Haag, T 070 335 83 30, E communications.ssg@wur.nl,
www.wur.nl/economic-research. Wageningen Economic Research is onderdeel van Wageningen University & Research.



Dit werk valt onder een Creative Commons Naamsvermelding-Niet Commercieel 4.0 Internationaal-licentie.

© Wageningen Economic Research, onderdeel van Stichting Wageningen Research, 2022
De gebruiker mag het werk kopiëren, verspreiden en doorgeven en afgeleide werken maken. Materiaal van derden waarvan in het werk gebruik is gemaakt en waarop intellectuele eigendomsrechten berusten, mogen niet zonder voorafgaande toestemming van derden gebruikt worden. De gebruiker dient bij het werk de door de maker of de licentiegever aangegeven naam te vermelden, maar niet zodanig dat de indruk gewekt wordt dat zij daarmee instemmen met het werk van de gebruiker of het gebruik van het werk. De gebruiker mag het werk niet voor commerciële doeleinden gebruiken.

Wageningen Economic Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Wageningen Economic Research is ISO 9001:2015 gecertificeerd.

Wageningen Economic Research Rapport 2022-079 | Projectcode 2282200707

Foto omslag: Shutterstock

Inhoud

Woord vooraf	5
Samenvatting	6
S.1 Belangrijkste uitkomsten	6
S.2 Overige uitkomsten	6
S.3 Vraagstelling en methode	6
1 Vraagstelling	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Onderzoeksvraag	8
1.3 Uitwerking en afbakening	8
2 Aanpak	9
2.1 Rendement	9
2.2 Databronnen	9
3 Pachtprijzen	10
3.1 Reguliere pachtprijs	10
3.2 Pachtprijzen naar pachtvorm	11
4 Grondprijzen	12
4.1 Agrarische grondprijs onverpacht	12
4.2 Agrarische grondprijs verpacht	12
5 Rendement van verpachting	13
5.1 Totaal rendement	13
5.2 Ontwikkeling rendementen in de tijd	13
5.3 Direct rendement en vermogensrendementsheffing	14
6 Slotopmerkingen	15
Bronnen en literatuur	16
Bijlage Verantwoording	17
B.1 Pachtprijzen 1990-2020	17
B.2 Grondprijzen 1990-2020	17
B.3 Waardering verpachte grond door Belastingdienst	18
B.4 Belastingheffing verpachte grond	18

Woord vooraf

In het overleg Pachtnormen 2020 heeft de vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) onder meer aandacht gevraagd voor de verhouding tussen het rendement van verpachting en de vermogensrendementsheffing over de pachttopbrengst in box 3.

In opdracht van het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research het directe en indirecte rendement van verpachting van landbouwgrond in de afgelopen decennia berekend. Dit rapport bevat de uitkomsten en licht de verschillende stappen in de berekeningen toe.

Namens de opdrachtgever is drs. Arne Meeter van de directie Europees, Internationaal en Agro-economisch Beleid (EIA) van het ministerie van LNV, opgetreden als contactpersoon. Graag bedanken we hem voor de constructieve samenwerking.



Ir. O. (Olaf) Hietbrink
Business Unit Manager Wageningen Economic Research
Wageningen University & Research

Samenvatting

S.1 Belangrijkste uitkomsten

Het nominale rendement van regulier verpachte grond in de periode 1990-2020 is berekend op ongeveer 7% per jaar. Afhankelijk van de waardering van de regulier verpachte grond in 1990 en 2020 is de uitkomst respectievelijk 6,49%, 6,94% en 7,39% (tabel S.1).

Tabel S.1 *Nominaal rendement (% per jaar) regulier verpachte grond, 1990-2020*

	Waarde verpachte grond in % van waarde onverpachte grond		
	50	60	50 en 60 a)
<i>Rendement</i>	6,94	6,49	7,39
directe rendement	2,64	2,19	2,45
indirecte rendement	4,30	4,30	4,94

a) Normwaarde Belastingdienst: 50% in 1990 en 60% in 2020.

Bron: Wageningen Economic Research.

Bij een waardering van regulier verpachte grond met een gelijk percentage van de onverpachte grond in begin- en eindjaar (50% of 60%), is het indirecte rendement gelijk aan de waardeontwikkeling van onverpachte grond, 4,30%. Bij een waardering van verpachte grond op 50% van de prijs van onverpachte grond in 1990, en 60% in 2020, komt het indirecte rendement gemiddeld uit op 4,94% en het directe rendement op 2,45% per jaar (tabel S.1). De som van het directe en indirecte rendement voor regulier verpachte landbouwgrond ligt hiermee ruim boven de gemiddelde rente op de Nederlandse 10-jaars staatsobligaties voor deze periode (3,96%) en benadert de nominale interne rentevoet voor kapitaalgoederen (8,61%). De ontwikkeling van het directe en indirecte rendement verschilt sterk van jaar op jaar.

S.2 Overige uitkomsten

In de periode 2001-2016 wordt jaarlijks 1,2% belasting geheven over het vermogen vastgelegd in verpachte grond die valt in box 3 van de inkomstenbelasting, met een heffingsvrije voet van ruim 24.000 euro per persoon in 2016. Het directe rendement ligt in deze periode op 2,6% per jaar. Naast de belastingheffing moeten uit de pachttopbrengsten (directe rendement) de waterschapslasten (waarvan de helft mag worden doorbelast aan de pachter) en beheerkosten worden betaald. Afhankelijk van het jaar bedraagt de vermogensrendementsheffing in de jaren 2017-2020 0,5% à 0,9% voor vermogens van 70.000 à 75.000 euro, 1,3% à 1,4% voor vermogens tot 1 mln. euro, en 1,6% à 1,7% voor vermogen van meer dan 1 mln. euro (zie bijlage B.4). In deze periode is het directe rendement, exclusief waterschapslasten en beheerkosten, gedaald van 2,6% in 2017 tot 1,5% in 2020.

S.3 Vraagstelling en methode

In het overleg Pachtnormen 2020 heeft de vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) onder meer aandacht gevraagd voor de verhouding tussen het rendement van verpachting en de vermogensrendementsheffing over de pachttopbrengst in box 3. Het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research gevraagd het directe en indirecte rendement van verpachting van landbouwgrond in de afgelopen decennia te berekenen.

Het rendement van het verpachten van grond bestaat uit twee componenten: het directe en het indirecte rendement. Dit rendement wordt berekend met de interne rentevoet: de disconteringsvoet waarbij de contante waarde van alle opbrengsten gelijk is aan de beginwaarde van de grond in verpachte staat. Het directe rendement van regulier verpachte landbouwgrond bestaat uit de pachttopbrengsten. De pachttopbrengsten worden afgeleid van de betaalde pachtprizen, beslaan de periode 1990-2020 en worden uitgedrukt in een jaarlijks percentage. Het indirecte rendement van regulier verpachte landbouwgrond bestaat uit de waardeontwikkeling van de landbouwgrond in verpachte staat. Hiervoor wordt de waarde van de grond in het eerste en laatste jaar van de beschouwde periode vergeleken, en de waardeontwikkeling uitgedrukt in een gemiddeld jaarlijks percentage. De waarde wordt gebaseerd op de marktprijzen van landbouwgrond in de periode 1990-2020. De berekening van de rendementen vindt plaats met nominale waarden.

1 Vraagstelling

1.1 Aanleiding

In het overleg Pachtnormen 2020 heeft de vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit onder meer aandacht gevraagd voor de verhouding tussen het rendement van verpachting en de vermogensrendementsheffing over de pachttopbrengst in box 3. In reactie hierop heeft de minister van LNV zich bereid verklaard om het directe en indirecte rendement van verpachting van landbouwgrond te onderzoeken.

1.2 Onderzoeksvraag

Wat is het directe en indirecte rendement van verpachting van landbouwgrond in de afgelopen decennia geweest?

1.3 Uitwerking en afbakening

Verpachten van landbouwgrond

Onder verpachten van landbouwgrond wordt verstaan het regulier verpachten van landbouwgrond, waarbij de grond in eigendom is en blijft van de verpachter.

Directe rendement

Het directe rendement bestaat uit de pachttopbrengsten van het regulier verpachten van landbouwgrond.

Indirecte rendement

Het indirecte rendement bestaat uit de waardeontwikkeling van de regulier verpachte landbouwgrond, ofwel de waardeontwikkeling in verpachte staat. Buiten beschouwing blijven de gevolgen van een wijziging van de bestemming en van een beëindiging van de pacht.

Verpachters

Op basis van de fiscale behandeling van verpachte landbouwgrond kunnen verschillende categorieën verpachters worden onderscheiden. Er zal nader worden ingegaan op de categorie particuliere verpachters met landbouwgrond in box 3.

Periode

De beschouwde periode is 1990-2020.

2 Aanpak

2.1 Rendement

Rendement: interne rentevoet

Het rendement van het verpachten van grond bestaat uit twee componenten: het directe en het indirecte rendement. Dit rendement wordt berekend met de *interne rentevoet*: de disconteringsvoet waarbij de contante waarde van alle opbrengsten gelijk is aan de beginwaarde van de grond in verpachte staat. De opbrengsten bestaan uit de pachttopbrengsten en de waardeontwikkeling van de grond in verpachte staat.

Directe rendement

Het directe rendement van regulier verpachte landbouwgrond bestaat uit de pachttopbrengsten. Het wordt berekend door de interne rentevoet te verminderen met het indirecte rendement. Het wordt uitgedrukt in een jaarlijks percentage. De pachttopbrengsten worden afgeleid van de betaalde pachtprizen en beslaan de periode 1990-2020.

Indirecte rendement

Het indirecte rendement van regulier verpachte landbouwgrond bestaat uit de waardeontwikkeling van de landbouwgrond in verpachte staat. Hiervoor wordt de waarde van de grond in het eerste en laatste jaar van de beschouwde periode vergeleken, en de waardeontwikkeling uitgedrukt in een gemiddeld jaarlijks percentage. De waarde wordt gebaseerd op de marktprijzen van landbouwgrond (bijlage B.2) in de periode 1990-2020.

Nominaal en reëel rendement

De berekening van de rendementen vindt plaats met nominale waarden. Bij de interpretatie van de uitkomsten dient rekening te worden gehouden met de geldontwaarding (inflatie). Het reële rendement is gelijk aan het nominale rendement minus het inflatiepercentage.

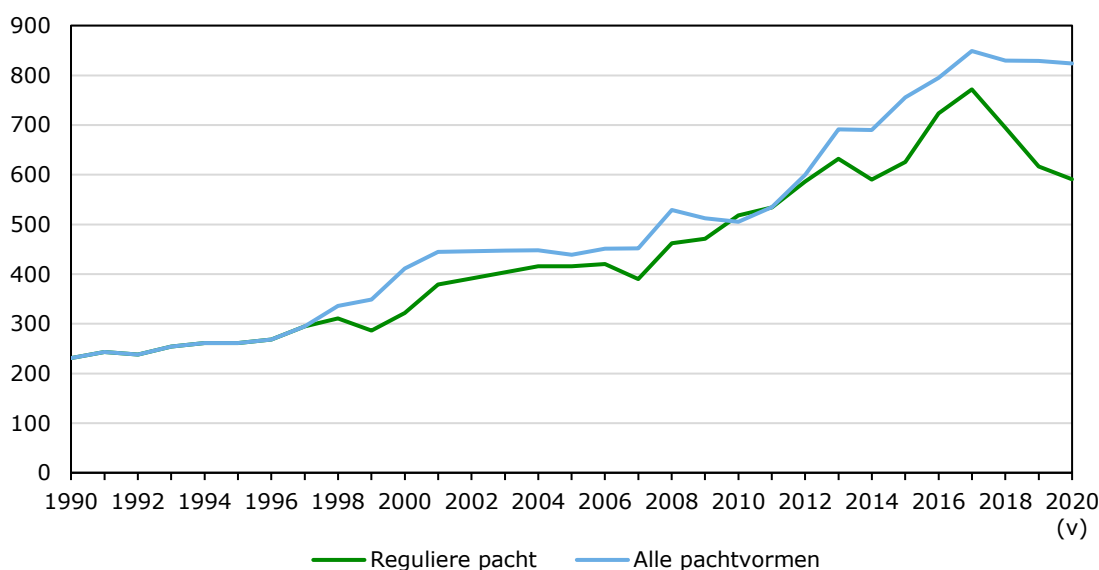
2.2 Databronnen

De gegevens voor de rendementsberekeningen bestaan uit pachtprizen en grondprizen. De gebruikte bronnen hiervoor zijn toegelicht in de bijlage . Daarin wordt ook ingegaan op de waardering van verpachte grond door de Belastingdienst en op de belastingheffing van verpachte grond.

3 Pachtprizen

3.1 Reguliere pachtprijs

De gemiddelde reguliere pachtprijs in Nederland is gestegen van 230 euro in 1990 tot 590 euro per ha in 2020 (voorlopig cijfer; figuur 3.1), wat neerkomt op een gemiddelde jaarlijkse stijging van 3,2%. Voor alle pachtvormen samen – formele pachtvormen en informele pacht (ook wel aangeduid met grijze en zwarte pacht) – komt de stijging uit op 4,3% per jaar. De lagere groei van de reguliere pachtprijs is in hoofdzaak ontstaan na 2017. Van 1990 tot 2017 lagen de jaarlijkse groeicijfers niet ver uit elkaar: 4,6% voor reguliere pacht en 4,9% voor alle pachtvormen samen.



Figuur 3.1 Ontwikkeling pachtprizen (euro per ha), 1990-2020
(v) Voorlopige cijfers.

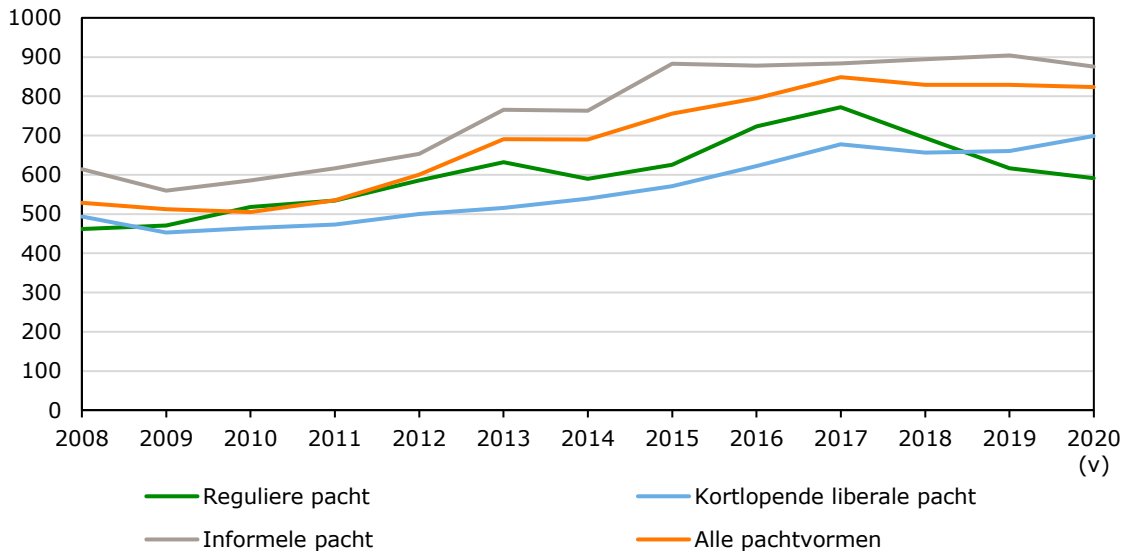
Bron: CBS en Wageningen Economic Research.

De reguliere pachtprijs wordt gestuurd door de pachtnormen, de hoogst toelaatbare pachtprizen. Tot de invoering van de nieuwe berekeningswijze in 2007 werden de pachtnormen om de drie jaar herzien, voor het laatst in 2001. In 2004 en 2005 is geen overeenstemming bereikt over aanpassing van de pachtnormen, waardoor de reguliere pachtprijs tussen 2002 en 2007 nauwelijks is veranderd.

De pachtnormen worden in de nieuwe rekenmethodiek vanaf 2007 afgeleid van de grondbeloning, de vergoeding voor grond, en vanaf 2011 elk jaar vastgesteld. De grondbeloning is het bedrag dat resteert als de bedrijfsopbrengst wordt verminderd met alle kosten behalve die van grond. In 2017 en 2018 zijn in de meeste pachtprijsgebieden de pachtnormen vrij sterk verlaagd. De verlagingen hebben geleid tot een daling van de gemiddelde landelijke reguliere pachtprijs van ongeveer 10% in 2018 en in 2019.

3.2 Pachtprizen naar pachtvorm

De gemiddeld betaalde prijs voor alle pachtvormen (formele en informele pacht) is tussen 2008 en 2020 gestegen met 55% tot 820 euro per hectare (voorlopig cijfer; figuur 3.2). Deze prijs wordt bepaald door de aandelen van de onderliggende pachtvormen en de bijbehorende pachtprizen. De belangrijkste in aandeel zijn reguliere pacht, kortlopende liberale pacht en informele pacht. In totaal zijn deze drie vormen goed voor bijna 80% (in 2020) van het areaal dat niet in eigendom is. De gemiddelde prijs van de informele pacht ligt ruim boven die van de twee andere. Daarnaast zorgt teelpacht, ondanks een gering aandeel in het areaal, voor een opwaarts effect op de gemiddelde prijs van alle pachtvormen. Dit is pacht voor los land, voor een periode van een of twee jaar, voor een- of tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling nodig is (bijvoorbeeld pootaardappelen en bloembollen).



Figuur 3.2 Ontwikkeling pachtprizen (euro per ha), 2008-2020
(v) Voorlopige cijfers.

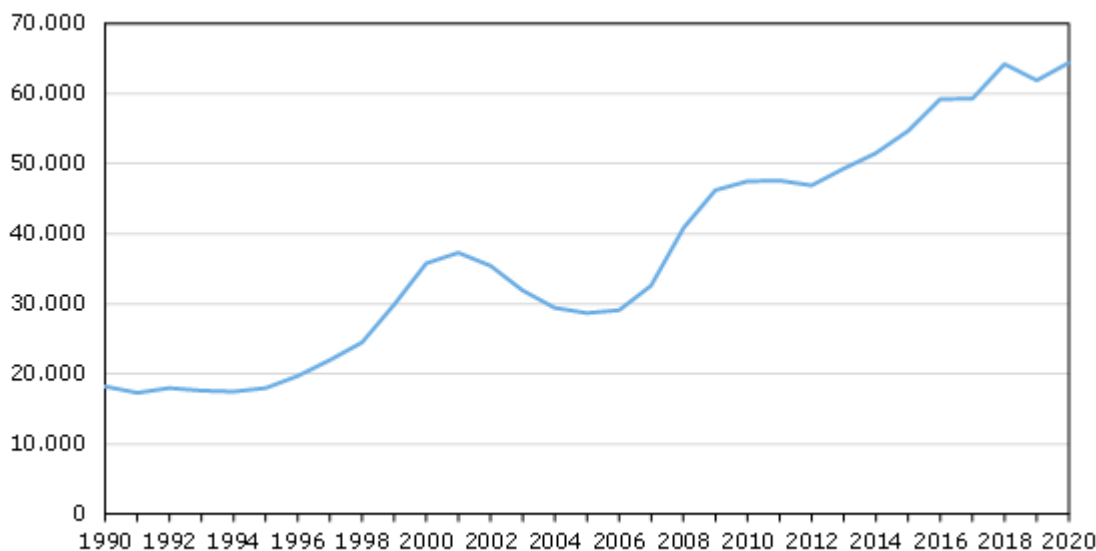
Bron: Wageningen Economic Research.

De vrij lage gemiddelde prijs van kortlopende liberale pacht heeft te maken met de uiteenlopende pachtovereenkomsten die onder deze pachtvorm worden afgesloten (diversiteit aan verpachters en voorwaarden). Prijsdrukkende voorbeelden zijn de verpachtingen door terreinbeherende organisaties zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de provinciale landschappen, met beperkende voorwaarden aan het grondgebruik voor natuurdoelen.

4 Grondprijzen

4.1 Agrarische grondprijs onverpacht

De agrarische grondprijs in onverpachte staat is gestegen van 18.200 euro in 1990 tot 64.400 euro per ha in 2020 (figuur 4.1), een gemiddelde jaarlijkse stijging van 4,3%.



Figuur 4.1 Ontwikkeling agrarische grondprijs in onverpachte staat (euro per ha), 1990-2020
Bron: CBS, DLG, Kadaster en Wageningen Economic Research.

De vrije agrarische grondmarkt wordt gekenmerkt door trendmatig oplopende prijzen die vooral worden bepaald door de daling van de rente, het beperkte aanbod van landbouwgrond en de efficiency- en productiviteitsverbeteringen in de landbouw. De sterke stijging van de grondprijs eind jaren negentig is vooral veroorzaakt door de economische groei met een grotere vraag naar landbouwgrond voor wonen en werken. De daaropvolgende daling van de prijs is onder meer het gevolg van het (tijdelijk) wegvallen van de vraag naar landbouwgrond voor natuur (Luijt en Voskuilen, 2009).

4.2 Agrarische grondprijs verpacht

De prijs voor regulier verpachte grond lag in de periode 1990-2011 tussen de 47% en 55% van de prijs van onverpachte grond, met een gemiddelde van 51%. Deze prijs wordt vooral bepaald door de verkoop van de grond aan de zittende pachter die gebruikt maakt van zijn voorkeursrecht.

Onderzoek met behulp van AGRIS (zie bijlage B.2) aangevuld met interviews onder deskundigen leverde voor de periode 2012-2016 kleinere gemiddelde prijsverschillen tussen verpachte en onverpachte grond, maar ook een grotere spreiding rond de gemiddelde prijsverschillen. Voor de periode na 2016 zijn geen gegevens beschikbaar over de prijs van regulier verpachte grond.

5 Rendement van verpachting

5.1 Totaal rendement

Het nominale rendement van regulier verpachte grond in de periode 1990-2020 is berekend op ongeveer 7% per jaar. Afhankelijk van de waardering van de regulier verpachte grond in 1990 en 2020 is de uitkomst respectievelijk 6,49%, 6,94% en 7,39% (tabel 5.1).

Bij een waardering van regulier verpachte grond met een gelijk percentage van de onverpachte grond in begin- en eindjaar (50% of 60%), is het indirecte rendement (de waardeontwikkeling van de verpachte grond) gelijk aan de waardeontwikkeling van onverpachte grond, 4,30% (tabel 5.1). Het directe rendement is bij een lagere waardering van de verpachte grond hoger dan bij een hogere waardering - 2,64% en 2,19% - omdat de pachttopbrengsten worden afgezet tegen een lagere waarde van de grond (50% tegen 60% van de waarde van onverpachte grond).

Tabel 5.1 Nominaal rendement (% per jaar) regulier verpachte grond, 1990-2020

	Waarde verpachte grond in % van waarde onverpachte grond		
	50	60	50 en 60 a)
Rendement	6,94	6,49	7,39
directe rendement	2,64	2,19	2,45
indirecte rendement	4,30	4,30	4,94

a) Normwaarde Belastingdienst: 50% in 1990 en 60% in 2020.

Bron: Wageningen Economic Research.

Bij een waardering van verpachte grond op 50% van de prijs van onverpachte grond in 1990, en 60% in 2020, komt het indirecte rendement gemiddeld uit op 4,94% en het directe rendement op 2,45% per jaar (tabel 5.1 en figuur 5.1).

De som van het directe en indirecte rendement voor regulier verpachte landbouwgrond ligt hiermee ruim boven de rente op de Nederlandse 10-jaars staatsobligaties voor deze periode, die gemiddeld 3,96% bedroeg (CPB, 2021). Het totale rendement van verpachte landbouwgrond benadert de nominale interne rentevoet van 8,61% voor kapitaalgoederen gebruikt in productie tussen 1990 en 2019 (Inklaar et al., 2019). Het iets hogere rendement voor andere kapitaalgoederen – zoals bijvoorbeeld ICT-apparatuur, transportmiddelen, gebouwen, maar ook intellectueel eigendom – kan worden verklaard door sterkere fluctuaties in prijs en een kortere levensduur van deze productiemiddelen in vergelijking met (landbouw)grond.

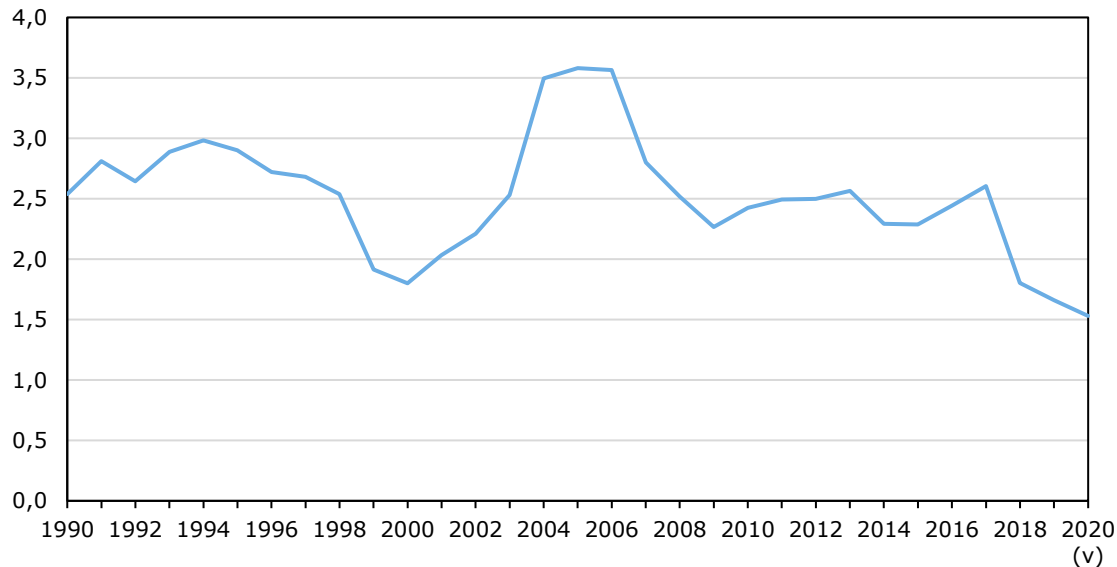
Zoals aangegeven is het reële rendement lager dan het nominale rendement. Het gemiddelde inflatiepercentage (CPI) in de periode 1990-2020 is 2,1%.

5.2 Ontwikkeling rendementen in de tijd

De ontwikkeling van het directe en indirecte rendement verschilt van jaar op jaar. Voor het indirecte rendement is dat zichtbaar in figuur 4.1 (in de tekst bij het figuur zijn de grootste schommelingen toegelicht).

Om de ontwikkeling van het directe rendement zichtbaar te maken zijn de pachttopbrengsten gerelateerd aan de normwaardering van verpachte grond volgens de Belastingdienst (figuur 5.1). De daling van het directe

rendement eind jaren negentig is bepaald door de sterke stijging van de grondprijs. De daaropvolgende stijging heeft te maken met de daling van de grondprijs na 2001 in combinatie met het lagere normpercentage voor verpachte grond. Na 2017 daalt het directe rendement vrij scherp door de lagere pachtnormen van 2017 en 2018, en de verhoging van de normwaarde van verpachte grond (van 50% naar 60% van de prijs van onverpachte grond).



Figuur 5.1 Directe rendement (%) regulier verpachte grond a), 1990-2020
a) Op basis normwaardering verpachte grond van de Belastingdienst: 50% (1990-2003); 40,5% (2004-2006); 42,75% (2007); 45% (2008-2011); 50% (2012-2017); 60% (2018-2020).
(v) Voorlopige cijfers.
Bron: Wageningen Economic Research.

5.3 Direct rendement en vermogensrendementsheffing

In de periode 2001-2016 wordt jaarlijks 1,2% belasting geheven over het vermogen vastgelegd in verpachte grond die valt in box 3 van de inkomstenbelasting, met een heffingsvrije voet van ruim 24.000 euro per persoon in 2016. Het directe rendement ligt in deze periode op 2,6% per jaar. Naast de belastingheffing moeten uit de pachtopbrengsten (directe rendement) de waterschapslasten (waarvan de helft mag worden doorbelast aan de pachter) en beheerkosten worden betaald.

Afhankelijk van het jaar bedraagt de vermogensrendementsheffing in de jaren 2017-2020 0,5% à 0,9% voor vermogens van 70.000 à 75.000 euro, 1,3% à 1,4% voor vermogens tot 1 mln. euro, en 1,6% à 1,7% voor vermogen van meer dan 1 mln. euro (zie bijlage B.4). In deze periode is het directe rendement, exclusief waterschapslasten en beheerkosten, gedaald van 2,6% in 2017 tot 1,5% in 2020 (figuur 5.1).

Ter illustratie een rekenvoorbeeld: 50 ha wordt verpacht in 2020. De verpachte waarde bedraagt (60% x 64.400 =) 38.640 euro per ha. Rekening houdend met een heffingsvrije voet voor twee personen (circa 62.000 euro), komt de belastingheffing over de drie belastingschijven uit op gemiddeld 1,3% van het vermogen in verpachte grond (50 ha x 38.640 euro per ha), bij een direct rendement van 1,5% (exclusief waterschapslasten en beheerkosten).

6 Slotopmerkingen

Voor de berekening van het indirecte rendement is de keuze van begin- en eindjaar bepalend (zie figuur 4.1). De periode 1990-2020 omvat een piek en dal zodat de trendmatige groei over de lange termijn goed wordt meegenomen. Verder komt een periode van 30 jaar overeen met een (verpachters)generatie.

Voor de verpachter die zijn bezit in stand wil houden, is het indirecte rendement eigenlijk niet van groot belang. De lasten – belasting, eigenaarslasten (waterschapslasten), beheerkosten – zal hij willen dekken uit de pachtopbrengsten (directe rendement).

De belastingheffing in box 3 neemt als grondslag de onverpachte waarde van landbouwgrond, waarvan de verpachte waarde wordt afgeleid. De rendementen en belastingheffing zijn berekend op basis van landelijke gemiddelden; regionaal kan dat verschillend uitpakken, waarbij er in de laatste jaren zelfs moet worden toegelegd op verpachtingen vallend in box 3.

De pachtnormen en de agrarische grondprijs hebben verschillende fundamenteën. De pachtnormen worden afgeleid van de grondbeloning, een gemiddeld inkomen uit grond van melkvee- en akkerbouwbedrijven, terwijl de grondprijs het marginale inkomen van de landbouwgrond uitdrukt. Verder staat de agrarische grondprijs onder invloed van de niet-agrarische vraag naar grond (afhankelijk van tijd en plaats) en van het monetaire beleid.

Bronnen en literatuur

- CPB (2021). *Centraal Economisch Plan 2021: Bijlage 1 Kerngegevens voor Nederland, 1970-2025*. Centraal Planbureau, Den Haag.
- Inklaar, R., P.J. Woltjer en D. Gallardo Albarrán (2019). *The Composition of Capital and Cross- country Productivity Comparisons*. *International Productivity Monitor* 36(1), pp 34-52.
- Luijt, J. en M.J. Voskuilen (2009). *Langetermijnontwikkeling van de agrarische grondprijs*. Nota 09-014. LEI Wageningen UR, Den Haag.

Bijlage Verantwoording

B.1 Pachtprizen 1990-2020

De pachtprizen voor de periode 1990-2001 zijn afkomstig van het CBS, dat het ontleend heeft aan de door de grondkamers vastgelegde pachtovereenkomsten. Tot 1995 bestaat alleen reguliere pacht, maar in 1995 komen daar eenmalige pacht en teelpacht bij (wijziging Pachtwet van 1995). In de prijsstatistiek is vanaf 1998 het effect van de introductie van deze nieuwe pachtvormen zichtbaar, omdat vanaf dat jaar de reguliere pacht prijs niet langer gelijk is aan de pacht prijs voor alle pachtvormen. Het is niet bekend of de pachtprizen in- of exclusief waterschapslasten zijn. De verpachter mag immers de waterschapslasten voor maximaal 50% doorbelasten aan de pachter.

De pachtprizen voor de periode 2004-2020 zijn afkomstig van het Bedrijveninformatienet van Wageningen Economic Research. De ontbrekende pachtprizen van 2002 en 2003 zijn aangevuld door interpolatie. De pachtprizen in deze periode zijn exclusief waterschapslasten.

B.2 Grondprizen 1990-2020

Regulier verpachte grond

De waarde van regulier verpachte grond wordt idealiter bepaald aan de hand van marktprijzen van blijvend verpachte grond. De meeste regulier verpachte grond wordt aangekocht door de zittende pachter op basis van het voorkeursrecht. Dat betekent dat de grond vrij komt van pacht. Vanaf 2007 is het mogelijk het voorkeursrecht van de pachter te passeren bij verkoop aan een 'veilige verpachter', dat is een koper die grond koopt van een verpachter en die de grond blijft verpachten aan de bestaande pachter. Dergelijke transacties hebben een beperkte omvang. Daarom wordt de prijs van verpachte grond afgeleid van de prijs van landbouwgrond in onverpachte staat.

Een eerste uitwerking is voor de gehele periode van 1990-2020 uit te gaan van een vaste verhouding tussen de onverpachte en verpachte prijs, 50% en 60%. Een alternatieve uitwerking is aan te sluiten bij de normwaardering die de Belastingdienst toepast voor de vermogensbelasting en vermogensrendementsheffing (B.4).

Onverpachte grond

De agrarische grond prijs in onverpachte staat is de prijs van vrij beschikbare landbouwgrond gekocht door agrariërs. Voor de periode 1990-2001 zijn deze prijzen afkomstig van het CBS op basis van gegevens van de Dienst Landelijk Gebied (DLG). DLG ontving transactiegegevens van het Kadaster en voegde daar nadere informatie aan toe, zoals het type koper en wel/geen reguliere pachtovereenkomst. Ook voor de jaren 2002-2011 zijn de prijzen afgeleid van de DLG-informatie, maar zonder tussenkomst van het CBS.

Voor de periode 2012-2020 zijn de grondprizen afkomstig van het Agrarische Grondmarkt Informatiesysteem (AGRIIS). Dit systeem is opgebouwd uit de kadastrale transacties aangevuld met administratieve en geografische gegevens uit verschillende bronnen, zoals de Landbouwtelling, perceelsregistratie, TOP10NL en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

B.3 Waardering verpachte grond door Belastingdienst

Periode 1990-2000

Tot 2001 werd er vermogensbelasting geheven over de waarde van de verpachte grond. Verondersteld wordt dat de waarde van de reguliere verpachte grond in deze periode werd getaxeerd op de helft van de onverpachte waarde.

Periode 2001-2020

In 2001 is een nieuw belastingstelsel ingevoerd, de Wet inkomstenbelasting 2001 met drie boxen. Particuliere verpachters waarvan de verpachte grond valt in box 3 van de inkomstenbelasting, worden aangeslagen met de vermogensrendementsheffing. Als hulpmiddel voor de waardering van verpachte grond publiceert de Belastingdienst vanaf 2004 jaarlijks regionale normwaarden voor onverpachte landbouwgrond in box 3. Daarvan wordt de waarde in verpachte staat via een percentage afgeleid. Voor de periode 2001-2003 is in de berekening 50% aangehouden.

In de periode 2004-2006 zijn de normwaarden van onverpachte grond vastgesteld op 90% van de prijs van onverpachte grond (vrije marktprijs). De waarde van landbouwgrond uitgegeven via 'niet eindige pacht' bedraagt 45% van de normwaarde van onverpachte grond, ofwel ($90\% \times 45\% =$) 40,5% van de vrije marktprijs. Niet eindige pacht is de uitgifte van landbouwgrond via reguliere pachtvereenkomsten met een op de waardepeildatum verwachte looptijd van meer dan 12 jaar.

In de periode 2008-2011 gaat de waarde van landbouwgrond uitgegeven via 'niet eindige pacht' van 45% naar 50% van de normwaarde van onverpachte grond, ofwel ($90\% \times 50\% =$) 45% van de vrije marktprijs. Niet eindige pacht is de uitgifte van landbouwgrond via reguliere pachtvereenkomsten met een op de waardepeildatum verwachte looptijd van meer dan 20 jaar. In 2007 gelden twee regimes (40,5% voor de waarde op 1 januari, en 45% voor de waarde op 31 december).

In de periode 2012-2017 zijn de normwaarden van onverpachte grond gelijk aan de vrije marktprijzen. De waarde voor niet eindige pacht bedraagt 50%.

In de periode 2018-2020 is de waarde voor niet eindige pacht gesteld op 60% (in plaats van 50%) van de prijs van onverpachte grond.

B.4 Belastingheffing verpachte grond

Periode 1990-2000

Tot 2001 werden de feitelijke inkomsten uit verpachte landbouwgronden, de nettopachtopbrengsten, in de heffing van de inkomstenbelasting betrokken. Verder was de verpachter vermogensbelasting over de verpachte waarde verschuldigd, die in de periode 1990-2000 werd verlaagd van 0,8% tot 0,7%.

Periode 2001-2016

Particuliere verpachters waarvan de verpachte grond valt in box 3 van de inkomstenbelasting, worden aangeslagen met de vermogensrendementsheffing, waarbij uitgegaan wordt van een netto forfaitair (fictief) rendement (voordeel uit sparen en beleggen) van 4% over het vermogen. Over het fictieve rendement van 4% wordt 30% inkomstenbelasting geheven, wat resulteert in een vermogensrendementsheffing van 1,2%.

Periode 2017-2020

In 2017 is overgestapt van een vast fictief rendement (4%) op drie schijven met fictieve rendementen die jaarlijks worden aangepast. De eerste schijf loopt tot een vermogen van 70.000 à 75.000 euro met een fictief rendement dat ligt tussen 2,9% (2017) en 1,8% (2020); de tweede schijf loopt tot ongeveer 1 mln. euro met een fictief rendement tussen 4,6% (2017) en 4,2% (2020); de derde schijf loopt vanaf ongeveer 1 mln. euro met een fictief rendement tussen 5,6% (2019) en 5,3% (2020). 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.

Het belastingtarief over de fictieve rendementen is gelijk gebleven (30%), waarmee de vermogensrendementsheffing in de jaren 2017-2020 (afhankelijk van het jaar) uitkomt op 0,5% à 0,9% voor vermogens van 70.000 à 75.000 euro, 1,3% à 1,4% voor vermogens tot 1 mln. euro, en 1,6% à 1,7% voor vermogen van meer dan 1 mln. euro.

Wageningen Economic Research
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E communications.ssg@wur.nl
wur.nl/economic-research

RAPPORT 2022-079



De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 7.200 medewerkers (6.400 fte) en 13.200 studenten en ruim 150.000 Leven Lang Leren-deelnemers behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.

To explore
the potential
of nature to
improve the
quality of life



Wageningen Economic Research
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
T 070 335 83 30
E communications.ssg@wur.nl
wur.nl/economic-research

Rapport 2022-079
ISBN 978-94-6447-318-6



De missie van Wageningen University & Research is 'To explore the potential of nature to improve the quality of life'. Binnen Wageningen University & Research bundelen Wageningen University en gespecialiseerde onderzoeksinstituten van Stichting Wageningen Research hun krachten om bij te dragen aan de oplossing van belangrijke vragen in het domein van gezonde voeding en leefomgeving. Met ongeveer 30 vestigingen, 7.200 medewerkers (6.400 fte) en 13.200 studenten en ruim 150.000 Leven Lang Leren-deelnemers behoort Wageningen University & Research wereldwijd tot de aansprekende kennisinstellingen binnen haar domein. De integrale benadering van de vraagstukken en de samenwerking tussen verschillende disciplines vormen het hart van de unieke Wageningen aanpak.
