

Prijsdruk reguliere verpachting minder groot

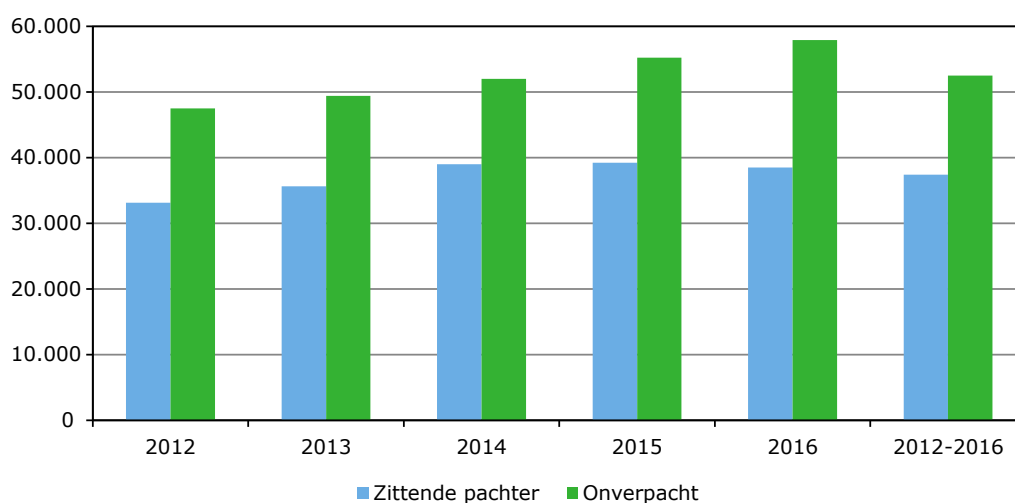
Huib Silvis en Martien Voskuilen



Regulier verpachte grond brengt bij verkoop minder op dan grond in onverpachte staat. Voor de minimale waardering van landbouwgrond in box 3 van de inkomstenbelasting wordt uitgegaan van 50% van de waarde in pachtvrije staat. Een nieuw onderzoek wijst erop dat het prijsdrukkend effect minder groot is. Zo hebben zittende pachters in de periode 2012-2016 de door hun regulier gepachte grond gekocht tegen gemiddeld 71% van de prijs van onverpachte grond. Veilige verpachters kochten in de periode 2012-2014 regulier verpachte grond tegen gemiddeld 66% van de prijs van onverpachte grond. Geraadpleegde deskundigen schatten de betaalde prijs door zowel zittende pachters als veilige verpachters op gemiddeld 60%. Dit zijn de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek voor de Belastingdienst dat het Kadaster samen met Wageningen Economic Research heeft verricht.

Aankoop door zittende pachter

De gemiddelde prijs voor regulier verpachte grond aangekocht door de zittende pachter – lees de 'zittende boer' – is gestegen van 33.100 euro per ha in 2012 tot 38.500 euro in 2016. De agrarische grondprijs (prijs in onverpachte staat) is in deze jaren toegenomen van 47.500 euro per ha tot 57.900 euro per ha (figuur 1).



Figuur 1 Grondprijs (euro per ha) bij aankoop door zittende pachter en prijs van onverpachte grond, 2012-2016

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Het prijsverschil tussen verpachte en onverpachte grond komt gemiddeld over de periode 2012-2016 uit op 71%, met een variatie van 66% (in 2016) tot 75% (in 2014). De prijzen voor aankoop van grond door de zittende pachter hebben betrekking op een gemiddeld verhandeld areaal grond van ruim 900 ha per jaar.

De hiervoor genoemde prijzen zijn gebaseerd op AGRIS, de door het Kadaster en Wageningen Economic Research ingerichte database waarin informatie over agrarische grondtransacties is samengebracht. In aanvulling op de kwantitatieve analyse, zijn vijftien grondmarktdeskundigen – zoals makelaars en taxateurs – gevraagd naar hun waarderingen en de achtergronden daarvan. Negen van hen hebben aan het onderzoek meegewerkt. Zij waarden regulier verpachte landbouwgrond die wordt aangekocht door de zittende pachter tussen de 55% en 70% (gemiddelde van de laagste en hoogste waarderingen) van de waarde in onverpachte staat, met een gemiddelde van 60%. De lagere waarde in verpachte staat is vooral het gevolg van de wettelijke bescherming van de pachter, maar ook de (familie)relatie tussen pachter en de verpachter speelt een rol. Voor het waarden van grond in verpachte staat maken de respondenten gebruik van referentietransacties. Daarnaast worden de leeftijd van de pachter en de opvolgingssituatie, de hoogte van de jaarlijkse pachtsom en de normen voor de waardering van verpachte landbouwgronden in box 3 van de Wet inkomstenbelasting gebruikt.

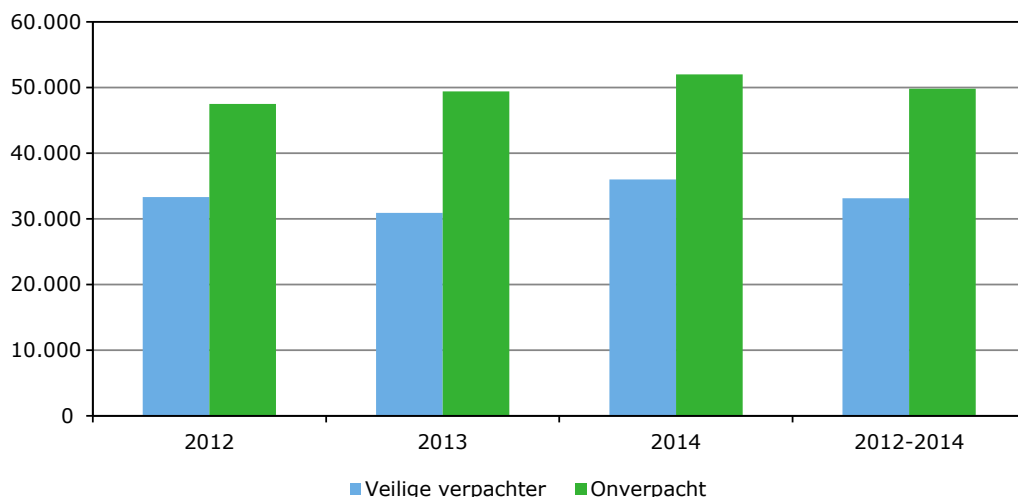
De deskundigen schatten het prijsverschil tussen verpachte en onverpachte waarde wat groter in dan het verschil op basis van de kwantitatieve analyse. Dat heeft onder meer te maken met de invloed van familietransacties, het beperkte aantal respondenten en onvolkomenheden bij het bepalen van reguliere pacht in de AGRIS-database.

Rechten van de reguliere pachter

De lagere verkoopwaarde van reguliere pachtgrond hangt samen met de rechten van de pachter. Anders dan voor kortlopende geliberaliseerde pacht gelden normen voor de te betalen pachtprijs. Dit zijn de hoogst toelaatbare pachtprizen die volgens het Pachtprizenbesluit jaarlijks worden aangepast. Reguliere pacht van los land heeft een wettelijke looptijd van 6 jaar, maar wordt automatisch verlengd met 6 jaar (continuatierecht). De pacht eindigt niet bij overlijden en evenmin als de pachter 65 jaar wordt. De pachter kan bij de pachtkamer indeplaatsstelling of medepacht vorderen voor de echtgenoot of geregistreerde partner, bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of pleegkinderen van de pachter. Bij het einde van de reguliere pacht is de verpachter verplicht de pachter een naar billijkheid te bepalen vergoeding te geven voor de door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn (melioratierecht). De verpachter die tot vervreemding van het verpachte of een deel daarvan wil overgaan, is verplicht de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het recht dat hij voornemens is aan te bieden, te verkrijgen (voorkeursrecht).

Aankoop door veilige verpachter

Wanneer de verpachter aangeeft regulier verpachte grond te willen verkopen, kan de pachter gebruik maken van zijn voorkeursrecht (zie kader). Het voorkeursrecht kan echter worden gepasseerd als de koper kan aantonen dat hij een 'veilige' verpachter is. Dit is een koper die na aankoop van de regulier gepachte gronden geen aanspraak zal maken de grond in eigen gebruik te nemen en dus blijft verpachten aan de bestaande pachter. Veilige verpachters hebben in de jaren 2012-2014 regulier verpachte landbouwgrond aangekocht tegen gemiddeld 33.100 euro per ha, tegen gemiddeld 49.800 euro voor pachtvrije grond (figuur 2). Daarmee komt de gemiddelde prijs van verpachte grond in deze periode uit op 66% van die in onverpachte staat, uiteenlopend van 63% (in 2013) tot 70% (in 2012). De grondprijzen in verpachte staat zijn berekend op basis van in totaal ruim 600 ha grondaankopen door veilige verpachters. Om er zeker van te zijn dat de grond na aankoop nog wordt verpacht, is in de prijsanalyse de eis gesteld dat de grond één jaar na aankoop nog wordt verpacht. Hierdoor vallen de prijswaarnemingen in 2015 en 2016 af.



Figuur 2 Grondprijs (euro per ha) bij aankoop door veilige verpachter en prijs van onverpachte grond, 2012-2014

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

De geraadpleegde grondmarktdeskundigen schatten de waarde van aankopen door veilige verpachters op gemiddeld 60% van de onverpachte waarde. Zij komen voor de laagste prijzen op een gemiddelde van 55% en voor de hoogste prijzen op een gemiddelde van 65% van de prijs van onverpachte grond.

De waardering door de respondenten van de verpachte grond die wordt aangekocht door een veilige verpachter zit dichtbij de waardering van de aankoop door een zittende verpachter. Dit geldt zowel voor het prijseffect (het relatieve prijsverschil tussen verpacht en onverpacht), als de belangrijkste prijsbepalende factoren en het gebruik van bronnen.

De respondenten komen ook voor de aankoop van verpachte grond door een veilige verpachter op een groter prijsverschil dan dat op basis van de AGRIS-database. De oorzaken zijn gelijk aan die zijn genoemd bij de aankoop door de zittende pachter. Verder is de AGRIS-prijs van regulier verpachte grond aangekocht door een veilige verpachter gebaseerd op een beperkte set overdrachten met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 600 ha in de periode 2012-2014.

Belastingaangifte in box 3

De waardering van verpachte landbouwgrond is onder meer van belang voor de belastingaangifte in box 3 van de inkomstenbelasting, de zogenaamde vermogensrendementsheffing. Jaarlijks publiceert de Belastingdienst cijfers voor de waardering van verpachte gronden in box 3. In de publicatie wordt de waardering van landbouwgrond per gebied weergegeven. Eventuele aanpassing van de normwaarde leidt tot een hogere belastingdruk. In samenhang met de introductie van drie schijven in box 3 vanaf belastingjaar 2017 zijn er onder particuliere verpachters die belastingplichtig zijn in box 3, zorgen over het mogelijk negatieve directe rendement van verpachting. In de beantwoording van Kamervragen hierover, heeft de regering erop gewezen dat in de vermogensrendementsheffing niet alleen het directe maar ook het indirecte rendement van vermogen (lees: de prijsstijging van de grond) is begrepen. Verder wordt gesteld dat de individuele uitkomst van het forfaitaire stelsel nooit precies overeen zal komen met het werkelijk behaalde rendement van één vermogensbestanddeel. De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) meent echter dat de vermogensrendementsheffing te zwaar drukt op een gezonde exploitatie van landgoederen en die van particuliere verpachters. Daarom pleit de FPG voor een aanpassing van de vermogensrendementsheffing voor deze categorieën.

Verantwoording

Kuiper, P.P. en M.J. Voskuilen, 2018. *Waardering verpachte landbouwgrond; Onderzoek op basis van kadastrale transactiegegevens en een enquête*. Wageningen, Wageningen Economic Research, Nota 2018-042.

Contact

Wageningen Economic Research Dr. ir. H.J. Silvis
Postbus 29703 Senior onderzoeker
2502 LS Den Haag T +31 (0)70 3358 168
www.wur.nl/economic-research E huib.silvis@wur.nl

2018-123