



Aan de minister van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid  
Mevrouw drs. C.J. Schouten  
Postbus 20401  
2500 EK Den Haag

Uw ref.:  
Onderwerp: Evaluatie pachtbeleid

Onze ref.: PG 19.002/976.06  
De Klomp, 17 januari 2019

Geachte mevrouw Schouten,

Met belangstelling kijken wij uit naar uw brief over de evaluatie van het pachtbeleid. Deze brief komt evenwel in een bijzonder daglicht te staan, omdat begin januari de Belastingdienst heeft aangekondigd de fiscale druk voor verpachte gronden verder te verhogen. Graag luiden we hierover nogmaals de noodklok. Wij vragen u dringend in te zetten voor (1.) een omkering van de verzwarende van de fiscale druk en (2.) een herziening van het pachtbeleid met pachtvormen die wel perspectief bieden voor verpachters.

### **Normwaarde voor 2018 verhoogd**

Waar de Federatie Particulier Grondbezit al eerder voor waarschuwde in onze gesprekken, is nu toch doorgezet. De Belastingdienst heeft voor belastingjaar 2018 de normwaarden voor verpacht bezit in box 3 aanzienlijk verhoogd door de pachtdruk te verlagen van 50% naar 40%. De vermogensrendementsheffing voor het belastingjaar 2018 voor particuliere verpachters neemt hierdoor verder toe. Dit komt bovenop de forse verhoging van het fictieve rendement van 4% naar 5,39% dat de Belastingdienst vanaf 1 januari 2017 hanteert.

### **Terugloop regulier pachtareaal**

De verhoging van de normwaarde treft de reguliere pacht het hardste, harder dan andere pachtvormen, omdat bij pacht met een resterende looptijd van langer dan 20 jaar relatief de grootste stijging geldt van de normwaarde. Hierdoor mag ervanuit worden gegaan dat de reguliere pacht versneld af zal nemen als gevolg van de substantiële verhoging van de belastingdruk. Het bevestigt daarmee het beeld dat de traditionele reguliere pacht als failliet kan worden beschouwd. Met de terugloop van de pacht verdwijnt een relatief goedkoop financieringsmiddel voor de agrarische bedrijven en bedrijfsoverdracht. Dit terwijl vanuit overheidsbeleid en markt de landbouw meer grondgebonden moet worden.

### **Belasting hoger dan pachtinkomsten**

Zoals wij al eerder aangaven is het onredelijk en onbillijk dat een groeiende groep verpachters meer belasting gaat betalen dan er aan pachtinkomsten binnen komt. De jaarlijkse kosten en uitgaven kunnen niet uit het indirecte rendement worden betaald. Dit gaat samen met een indirect rendement dat onzeker is en niet wordt gerealiseerd daar de verpachte gronden niet worden verkocht. Om langjarige pacht weer aantrekkelijk te maken, zou deze juist fiscaal gestimuleerd moeten worden. Het tegendeel wordt nu bereikt waardoor particuliere verpachters afhaken.

### **Verlichting belastingdruk noodzakelijk**

Door de verhoging van de belastingdruk is het paard achter de wagen gespannen voor het pachtbeleid. Dit noodzaakt dat op korte termijn concrete maatregelen moeten worden getroffen om de fiscale druk te verlichten, wil het tij worden gekeerd.

De Staatssecretaris van Financiën kan in de uitvoerings sfeer de belastingdruk matigen. Het toepassen van de leegwaarde ratio is één van de opties. Daarnaast is het van groot belang voor het belastingjaar 2019 om de pachtdruk weer terug te brengen naar 50%. Temeer daar bij het bepalen van de hoogte van de pachtdruk naar onze mening de gehanteerde gegevens stoelen op een niet voldoende representatief onderzoek van het Kadaster en de WUR. Hernieuwd onderzoek is noodzakelijk. Graag zien wij dat LNV hierin het voortouw neemt.

De Federatie Particulier Grondbezit verzoekt u daarnaast om opnieuw met de Staatssecretaris van Financiën over de box 3 heffing op verpacht bezit in gesprek te gaan. De vermogensrendementsheffing voor verpachters moet worden gebaseerd op het werkelijk rendement.

### **Verpacht bezit onder ander fiscaal regime brengen geen oplossing**

Als mogelijke oplossing heeft FPG onderzocht of het onderbrengen van verpacht bezit in een rechtspersoon zoals een vennootschap of stichting respijt kan bieden. Daaruit blijkt dat voor slechts een gering aantal verpachters deze weg enig soelaas biedt. Volgens fiscalisten heeft dit in de meeste gevallen echter meer fiscale nadelen dan voordelen.

### **Snel met nieuwe pachtvormen komen**

Naast het matigen van de belastingdruk voor verpachters in box 3 heeft het vernieuwen van het pachtrecht zoals het Spelderholt akkoord voorstaat, prioriteit. Het gaat daarin onder meer om nieuwe pachtvormen zoals reguliere pacht waar verpachter en pachter zelf de duur en prijs afspreken. Uiteraard naast loopbaanpacht en korte pacht zonder pacht prijsbeheersing en zonder continuatierecht en het invoeren van de AOW-gerechtigde leeftijd van de pachter als beëindigingsgrond.

### **Dringend verzoek**

Graag vragen we u in overleg te gaan met uw collega van financiën en daarnaast in uw evaluatie van het pachtbeleid rekenschap te geven van de perverse effecten van de recente belastingmaatregelen.

Met vriendelijke groeten,  
namens de FPG,



Roel Robbertsen,  
Voorzitter