



Staatssecretaris van Financiën
Drs M. Snel
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Uw ref.:
Onderwerp: vermogensrendementsheffing

Onze ref.: PG 19.004/976.2
De Klomp, 21 januari 2019

Geachte heer Snel,

FPG vindt het onbegrijpelijk dat u hebt aangekondigd de normwaarden voor de waardering van verpachte gronden in box 3 te verhogen voor belastingjaar 2018. Door deze maatregel is de fiscale druk voor verpachte gronden substantieel toegenomen en raakt deze almaar verder verwijderd van het werkelijk rendement. FPG heeft uw collega van LNV laten weten dat hiermee de genadeklap is gegeven voor het reguliere pachtbeleid. De maatregel zal leiden tot ontpachting en staat daarmee haaks op het LNV-beleid.

We luiden dan ook nogmaals bij u de noodklok en vragen u dringend zich in te zetten voor het matigen van de belastingdruk voor verpachters in box 3.

Normwaarden voor 2018 verhoogd

Uit de op 2 januari [gepubliceerde normwaarden](#) voor 2018 blijkt dat de Belastingdienst voor belastingjaar 2018 de normwaarden voor verpacht bezit in box 3 aanzienlijk heeft 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. Dit fictief rendement staat ver af van het werkelijke rendement mede doordat van overheidswege de pacht prijs op 2% is gemaximeerd.

Door overheid gemaximeerde pacht prijs juist verlaagd!

Graag brengen wij ook nogmaals onder uw aandacht dat de maximale pacht prijs voor reguliere pacht juist in zowel 2017 als 2018 werd verlaagd. Die [pachtnormen 2018](#) zijn in alle pacht prijsgebieden lager dan de pachtnormen 2017, uitgezonderd de IJsselmeerpolders. In bepaalde gevallen is daarbij zelfs sprake van een veranderpercentage van -34%. Ook in 2017 daalden de normen al in bijna alle pacht prijsgebieden. Eerder informeerden we u al over de [onvrede](#) die dit geeft onder verpachters.

Belasting hoger dan pachtinkomsten

Zoals de FPG al eerder aangaf, 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 directe rendement worden betaald.

Dit gaat samen met een indirect rendement dat onzeker is en niet kan worden gerealiseerd. Verpachte gronden worden niet 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 belastingdruk kan in de uitvoeringssfeer worden verlaagd. De leegwaarde ratio is naar de mening van de Federatie één van de opties. In het regulier overleg met de Belastingdienst heeft de Vereniging Accountants- en Belastingadviesbureaus 'VLB' die mogelijkheid ook geopperd.

Pachtdruk verhogen

Daarnaast is het van groot belang voor het belastingjaar 2019 de pachtdruk weer terug te brengen naar 50%. Temeer daar bij het bepalen van de hoogte van de pachtdruk de gehanteerde gegevens stoelen op een niet voldoende representatief onderzoek van het Kadaster en de WUR. We verzoeken u ook dringend de Belastingdienst opdracht te geven om hernieuwd onderzoek te starten.

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. Het blijkt dat voor slechts een gering aantal verpachters deze weg enig soelaas kan bieden. Volgens verschillende fiscalisten heeft dit in de meeste gevallen echter meer fiscale nadelen dan voordelen.

Dringend verzoek

We verzoeken u na te gaan welke opties voor het verlichten van de Box 3 heffing er zijn (1) en opdracht te geven aan de Belastingdienst om hernieuwd onderzoek naar de pachtdruk te doen (2).

Met vriendelijke groeten,
namens de FPG,



R.C. Robbertsen
voorzitter

cc
Minister van LNV
Fractiewoordvoerders Financiën
Fractiewoordvoerders LNV