

Aan: Vaste commissie Financiën
Van: Federatie Particulier Grondbezit (FPG)
Gerbrand van 't Klooster, directeur
M: +31 (0)6 10 42 39 51 | g.vantklooster@grondbezit.nl
Datum: 12 januari 2026
Betreft: Positon Paper Box 3: verpachte landbouwgronden



Federatie Particulier Grondbezit
Horapark | Bennekomseweg 43
6717 LL Ede
T 0318 578 550
E fpg@grondbezit.nl
I www.grondbezit.nl

De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) behartigt de belangen van circa 1300 particuliere eigenaren van meer dan 200.000ha landbouwgronden, landgoederen en ander duurzaam onroerend goed in Nederland. Veel van de landbouwgronden bij onze leden zijn langdurig verpacht en kennen een functie die verder reikt dan alleen een belegging. Met het beheer van deze landbouwgronden dragen zij, vaak al generaties, bij aan voedselproductie, duurzaam landschapsbeheer, natuurontwikkeling en sociaaleconomische samenhang van het landelijk gebied.

- ◆ FPG heeft grote bezwaren tegen voorstellen in het wetsvoorstel Wet werkelijk rendement box 3 om bij overdracht van duurzaam onroerende zaken, waaronder langdurig verpachte landbouwgrond, vermogenswinst te belasten omdat:
 - I. het langdurig verpachten van landbouwgronden onaantrekkelijker wordt;
 - II. de voorstellen de kansen van jonge en ontwikkelende agrarische ondernemers om grond te pachten verkleint;
 - III. langdurige verpachting die nodig is om investeringen in duurzaam grondgebruik te stimuleren fiscaal wordt ontmoedigd, waardoor extensivering en vormen van meer natuurinclusief ondernemen.

Concreet pleit FPG voor één of een combinatie van de volgende aanpassingen:

- a) Toepassing opnemen voor verpachte landbouwgrond onder dezelfde voorwaarden zoals in de Natuurschoonwet 1928 is opgenomen. Op grond waarvan de ontstane vermogenswinst bij schenking of vererving voorwaardelijk geheel of gedeeltelijk wordt vrijgesteld en gedwongen verkoop bij generatiewisseling te voorkomen;
- b) Invoering van een inflatiecorrectie bij de bepaling van de belastbare vermogenswinst op onroerende zaken, eventueel na een minimale bezitsperiode;
- c) Een substantiële vermindering, afbouw of het vervallen van de heffing over vermogenswinst bij langdurige aanhouding.

Wat is het probleem met het wetsvoorstel voor verpachte landbouwgrond?

Er zijn negatieve effecten op het beheer en bezit van verpachte landbouwgronden met het huidige wetsvoorstel. Het voornaamste bezwaar is de behandeling van waardeestijging als *belastbaar rendement* wanneer de landbouwgronden naar een volgende generatie

overgaat door schenking of vererving (vervreemding van het vermogen). Daarbij komen namelijk geen liquide middelen vrij, anders dan bij verkoop, maar dient wel belasting betaald te worden.

Het wetsvoorstel voorziet in de invoering van een vermogenswinstbelasting voor onroerende zaken, waarbij naast dat het ontvangen direct rendement (pachtinkomsten) wordt belast, bij vervreemding ook de waardestijging wordt belast. Van vervreemding is sprake in elke situatie waarin een onroerende zaak op enig tijdstip niet meer tot de bezittingen van de belastingplichtige behoort. Dat is bijvoorbeeld bij verkoop, maar ook bij overdracht naar een nieuwe generatie of overgang tussen partners/echtgenoten, schenking van de onroerende zaak, maar ook (uiterlijk) bij overlijden.

Erfopvolging en schenking worden dus gezien als “realisatiemomenten” terwijl de landbouwgrond wellicht nog binnen dezelfde familie blijft. Het gevolg is dat erfgenamen het risico lopen op een aanzienlijke fiscale claim over waardestijging die ontstaan is over een lange periode zonder dat er liquide middelen zijn om die claim uit te voldoen. Dit kan leiden tot gedwongen verkoop van grond, onbedoelde beëindiging van langdurige pachtrelaties of verlies van continuïteit voor pachters (vaak jonge/duurzame boeren).

Waarom langdurige verpachting nodig is

Langdurige verpachting van landbouwgrond speelt een sleutelrol in de toekomst van de Nederlandse landbouw en de transitie in het landelijk gebied. Het combineert economische haalbaarheid met ecologische verantwoordelijkheid en sociale continuïteit.

- ✦ **Het creëert investeringsbereidheid bij pachters.** Langdurige pacht biedt boeren zekerheid over het gebruik van de grond. Die zekerheid is een randvoorwaarde om te investeren in bodemverbetering, emissiereductie, biodiversiteit, waterbeheer en extensivering. Veel van deze investeringen renderen pas op de lange termijn en zijn bij kortlopende pacht economisch niet verantwoord.
- ✦ **Langdurige verpachting werkt als een prikkel voor duurzaam en verantwoord grondgebruik.** Boeren die weten dat zij grond langdurig kunnen gebruiken, hebben er direct belang bij om die grond in goede staat achter te laten. Dit bevordert zorgvuldig bodembeheer, organische stofopbouw, landschapselementen en natuur-inclusieve maatregelen.
- ✦ **Toegang tot grond voor jonge en opvolgende boeren.** Voor jonge boeren is aankoop van grond vaak financieel niet haalbaar. Langdurige verpachting verlaagt de toetredingsdrempel en maakt bedrijfsopvolging en nieuwe toetreding mogelijk zonder zware schuldenlast. Dit is cruciaal voor verjonging van de sector en continuïteit van landbouwbedrijven.
- ✦ **Behoud van landbouwstructuur en schaal.** Langdurige pacht voorkomt versnippering en speculatieve verkoop van landbouwgrond. Grond blijft beschikbaar voor agrarisch gebruik en wordt niet louter een verhandelbaar

beleggingsobject. Dit draagt bij aan een stabiele en toekomstgerichte landbouwstructuur.

- ✦ **Passend bij de positie van stoppende boeren en particuliere eigenaren**, omdat het de mogelijkheid biedt hun grond te behouden, inkomen te genereren en tegelijkertijd bij te dragen aan duurzame landbouw. Zij kunnen hun grond beschikbaar stellen zonder deze definitief te hoeven vervreemden.

Langdurig verpachte landbouwgrond is duurzaam en toekomstbestendig

De landbouw staat voor grote transities op het gebied van klimaat, stikstof, waterkwaliteit en biodiversiteit. Deze opgaven vragen om langjarige investeringen en beheermaatregelen. Langdurige verpachting sluit hier direct op aan doordat het stabiliteit, zekerheden, vertrouwen en continuïteit biedt.

Waar kortlopende contracten vooral sturen op maximale opbrengst per jaar, stimuleert langdurige verpachting keuzes die gericht zijn op behoud en verbetering van de grond op lange termijn. Dat is essentieel voor een toekomstbestendige voedselproductie. Langdurige verpachting bevordert samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid voor bodemkwaliteit, landschap en duurzaamheid. Dit maakt het mogelijk om afspraken te maken over beheerdoelen die verder gaan dan één teeltcyclus.

Langdurig verpachte landbouwgrond heeft een unieke positie en kenmerken

Voor langdurig verpachte landbouwgrond is het probleem van het wetsvoorstel zeer significant. Landbouwgronden kennen geen technische of economische veroudering en hun waardeontwikkeling wordt in belangrijke mate bepaald door inflatie en schaarste.

- ✦ Anders dan bij courante beleggingen is er geen sprake van een vrije, flexibele beleggingskeuze. Verkoop is veelal ongewenst of feitelijk onmogelijk, mede door pachtbescherming, overdrachtsbelasting, familiesituaties en maatschappelijke functies van de grond.

De voorgestelde heffing over de waardeverhoging bij schenking en vererving staan daarmee haaks op het voorgaande van het in stand houden van langdurig verpachte landbouwgronden. Bij overlijden, worden erfgenamen geconfronteerd met erfbelasting én met een hoge inkomstenbelastingclaim die is opgebouwd door waardeverhogingen over vele jaren, grotendeels als gevolg van inflatie. In de praktijk kan dit leiden tot gedwongen verkoop van gronden, met negatieve gevolgen voor landbouwstructuur, het landelijk gebied, het particulier natuurbeheer en familiebezit.

Nominale heffing en inflatie is een probleem voor de instandhouding

FPG onderschrijft dat voor reguliere, jaarlijks genoten vermogensinkomsten het nominale inkomensbegrip verdedigbaar kan zijn. Voor vermogenswinsten op duurzame onroerende zaken ligt dit echter wezenlijk anders. Deze ongerealiseerde winsten ontstaan vaak over zeer lange perioden, soms meerdere generaties, en bevatten automatisch een aanzienlijk

inflatiecomponent. Door deze component integraal te belasten, wordt daarmee geen reële vermogensgroei belast, maar het koopkrachtbehoud.

- ✦ Dit raakt direct aan het draagkrachtbeginsel, een fundament van de inkomstenbelasting. Het belasten van inflatoire waardeinstijgingen leidt tot een reële afroming van vermogen zonder dat sprake is van feitelijke verrijking.

Oproep aan de Tweede Kamer

De FPG roept de Tweede Kamer op om bij de verdere behandeling van het wetsvoorstel nadrukkelijk onderscheid te maken tussen korte termijn beleggingen en langjarig aangehouden onroerende zaken, in het bijzonder langdurig verpachte landbouwgrond.

Veel andere landen doen dat ook: bij een langere bezitsperiode ('holdingperiod') blijft de heffing over waardeinstijging van privé-onroerende zaken achterwege, eventueel na een afbouwperiode. Zo kent Frankrijk bijvoorbeeld een afbouw na 13 jaar en is de heffing nihil na 22 jaar. Deze landen houden aldus toch rekening met de inflatiecomponent als het gaat om de waardeinstijging van onroerend goed op de langere termijn. Een dergelijke benadering zou zeer wel passen bij 'lange termijn-vastgoed' zoals verpachte landbouwgronden. Het is bijzonder dat er rondom het wetsvoorstel Werkelijk rendement box 3 met geen woord hierover wordt gerept. Ook wordt niets gedaan met de samenloop van de voorgestelde 'capital gain-tax' met de erfbelasting ('inheritance-tax') bij overlijden, anders dan in bepaalde andere landen.

- ✦ Gedacht kan worden aan een voorwaardelijke vrijstelling bij schenking of vererving binnen de familiekring. Hierbij valt bijvoorbeeld te wijzen op de 'familievrijstelling' binnen de *overdrachtsbelasting* die feitelijk ook bedoeld is om 'gestuurde' generatie-overgang binnen familie te faciliteren. Hieraan kan eventueel een minimale bezitsperiode worden gekoppeld. Een andere parallel is die met de voorwaardelijke vrijstellingen en termijnen van de *Natuurschoonwet 1928*.

Dit zou in kunnen houden dat men de verpachte landbouwgronden gedurende minimaal 25 jaar onafgebroken in bezit moet houden en als zodanig in stand moet houden na verkrijging, om de fiscale voordelen, zoals een vrijstelling in box 3, te behouden. Als men niet aan deze voorwaarden voldoet, wordt het belastingvoordeel alsnog ingevorderd, wat leidt tot navordering van de belasting en eventuele rente.

Slot

FPG benadrukt dat particuliere grondbezitters niet de reguliere speculanten zijn, maar rentmeesters van grond die vaak al generaties lang in bezit is en dat vaak zo willen houden. Het belastingstelsel dient deze realiteit te erkennen. Zonder correctie dreigt het wetsvoorstel Werkelijk rendement box 3 te leiden tot onbedoelde en onwenselijke effecten voor landbouw, natuur en het particulier grondbezit in Nederland.