



**Aan:** Tweede Kamercommissie Financiën

**Van:** Federatie Particulier Grondbezit (FPG)  
Gerbrand van 't Klooster, directeur  
M: +31 (0)6 10 42 39 51

**Datum:** 3 mei 2023

**Betreft:** Positon Paper toekomst Box 3 en verpachte landbouwgrond

**Federatie Particulier Grondbezit**

Horapark | Bennekomseweg 43

6717 LL Ede

T 0318 578 550

E fpg@grondbezit.nl

I www.grondbezit.nl

## **Forfait van 6,17 % onredelijk en onwenselijk voor transitie landelijk gebied**

### **Samenvatting**

Op 9 mei aanstaande is het commissiedebat Financiën gepland over de toekomst van box 3. De Federatie Particulier Grondbezit (FPG) vraagt uw aandacht voor de belastingdruk op verpachte landbouwgronden. FPG stelt dat het hiervoor gehanteerde forfaitair rendement van 6,17% onredelijk en onwenselijk is, omdat het leidt tot een belastingdruk die uitstijgt boven de inkomsten.

Voor verpachters van landbouwgrond in box 3 komt de nieuwe regeling er op neer dat de belastingdruk (bepaald door min van Fin.) hoger zal zijn dan de pachtinkomsten (bepaald door min LNV). Tal van particuliere verpachters zullen over onvoldoende liquide middelen beschikken en zullen om aan de belastingverplichting te kunnen voldoen een deel van het in de verpachte grond vastgelegd vermogen liquide moeten maken door het te verkopen. In de bijlage is hiervan een nadere onderbouwing gegeven.

*FPG dringt daarom aan op matiging van de heffing en een fiscale regeling opdat dergelijke gedwongen verkopen niet plaats behoeven te vinden. In elk geval door de heffing op het indirect rendement uit te stellen tot realisatie bij eventuele verkoop in de toekomst.*

FPG ziet dat hierdoor voorbij wordt gegaan aan de belangrijke bijdrage die particulieren waaronder stoppende boeren, kunnen leveren aan de transitie van het landelijk gebied door het verpachten van landbouwgrond aan de zogenoemde 'blijvers' voor extensivering en een meer grondgebonden bedrijfsvoering.

*FPG vraagt een redelijker en realistischer vormgeving van de belastingdruk op verpachte landbouwgrond in box 3. FPG vindt dat hierbij de kansen om door verpachting van landbouwgrond door particulieren, waaronder stoppende boeren, bij te dragen aan transitieopgaven in het landelijk gebied moeten worden betrokken.*

*FPG vindt dat fiscaliteit en de functie van (landbouw)grond en agrarische bedrijfsgebouwen in de transitie van het landelijk gebied sowieso een onderbelicht thema is. FPG verzoekt hiernaar breder nader onderzoek te doen. Bijvoorbeeld door een task force met betrokkenheid van het bedrijfsleven en in samenwerking met de ministers van LNV en Natuur en Stikstof.*

FPG vindt het positief dat de staatssecretaris van Financiën meerdere varianten onderzoekt waaronder ook het belasten van onroerend goed, waaronder grond, als resultaat uit overige werkzaamheden (ROW) in box 1 mits de werkelijke opbrengsten en kosten van het beheer leidend zijn.

## Toelichting

In de aanloop naar het debat over de Overbruggingswet box 3 in november 2022 werden vragen gesteld over de consequenties en het realiteitsgehalte van het forfait van 6,17 %. Dit was aanleiding tot de motie van het lid Stoffer c.s. In de brief aan de Kamer van 26 april jl. gaat de staatssecretaris van Financiën in op mogelijkheden om de belastingheffing in de categorie 'overige bezittingen' meer realistisch vorm te geven.

Het kabinet houdt evenwel vast aan het forfait van 6,17% in 2023 onder verwijzing naar het indirecte rendement door de waardestijging van gemiddeld 64 % sinds 2012 hetgeen neer komt op een gemiddeld rendement van 4,63 % per jaar. Dit cijfer opgeteld bij een indicatief direct rendement door pachtinkomsten van 1,875 % zou het forfait doen uitkomen op 6,50 %. Zo beschouwd acht het kabinet een vastgesteld forfait van 6,17% verdedigbaar.

FPG wijst er echter op dat indirect rendement geen liquiditeit oplevert. Eigenaren van verpachte landbouwgrond moeten met andere woorden, liquide middelen uit andere inkomsten vrij maken om de heffing op vermogen dat is vastgelegd in de verpachte landbouwgrond te betalen. Als dat niet mogelijk is zal de eigenaar een deel van zijn verpachte grond moeten verkopen om de belastingheffing te kunnen voldoen. FPG vindt dit zeer onredelijk. Tevens is het hierdoor voor particulieren volstrekt onaantrekkelijk om in landbouwgrond, met het doel om deze te verpachten, te investeren. Dat is een gemiste kans.

FPG wijst hierbij op de rol van pacht in de transitieopgaven in het landelijk gebied. Het gebruik, de bestemming en de beschikbaarheid en financiering van grond voor de verschillende functies zijn bepalend. Particuliere eigenaren van landbouwgrond spelen daarin een belangrijke rol. Daarbij gaat het zowel om particulieren die thans reeds landbouwgrond verpachten maar ook om in de komende jaren het verpachten van landbouwgrond door particulieren mogelijk te laten zijn.

Particulieren die reeds landbouwgrond verpachten hebben deze grond vaak al lang in bezit vanuit familie dan wel investeringen in een ver verleden. Doorgaans hebben zij geen rendementsdoelstelling maar louter een instandhoudingsdoelstelling. Een zorgvuldig gebruik door verpachter en pachtinkomsten om de lasten te voldoen zijn vaak voldoende. Het liquide maken van de grond door verkoop is geen doel, sterker nog, dat is vaak geen optie. Zeker waar grond onderdeel is van een landgoed is het opdelen het einde van de samenhang. Men is verbonden met de grond en wenst het totale terrein met opstallen ook graag als geheel te kunnen doorgeven aan een volgende generatie.

In het kader van de transitie van het landelijk gebied zullen in de komende jaren een substantieel aantal agrarische ondernemers naar verwachting de bedrijfsactiviteiten beëindigen. Tal van bedrijven die door gaan zullen vaak meer grondgebonden en extensiever moeten werken. Zij hebben doorgaans behoefte aan meer grond. Deze blijkt vaak moeilijk te verwerven en te financieren. Juist de stoppende boeren en zij die extensiever verder gaan kunnen elkaar vinden als de stoppende boer ook fiscaal de mogelijkheid heeft om zijn grond te verpachten aan de collega die verder gaat met zijn bedrijf. Daarmee kan worden bijgedragen aan de gewenste transitie. Bij de thans voor box 3 voorgestelde rendementsbenadering en daarvan afgeleide forfait zal dat niet het geval zijn. De stoppende boer heeft in feite alleen de keuze de grond te verkopen aan de hoogst biedende.

De staatssecretaris geeft in de brief aan de Kamer aan dat onderzoek gedaan wordt naar het uitsplitsen van de categorie 'overige bezittingen'. Een nog niet hierbij betrokken variant is het belasten van onroerend goed, waaronder grond, als resultaat uit overige werkzaamheden (ROW) in box 1. Alle onroerende zaken, of vanaf een bepaald aantal, worden bij deze variant verplaatst van box 3 naar box 1, ongeacht of deze zijn verhuurd of niet zijn verhuurd. FPG acht dit op voorhand een interessante variant en wordt graag bij het onderzoek betrokken.