



Belastingdienst

Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2025

Waardering van verpachte gronden in box 3

Belastingjaar 2025

1 Inleiding

Wanneer u aangifte inkomstenbelasting doet, moet u de waarde opgeven van uw bezittingen in box 3, zoals verpachte gronden. Daarbij moet u uitgaan van de waarde in het economische verkeer. Om u te helpen, publiceren wij in deze brochure de normwaarden voor 65 landbouwgebieden voor het belastingjaar 2025. U kunt deze normwaarden gebruiken om de waarde te bepalen van verpachte gronden in box 3.

Vindt u dat de normwaarden in uw geval niet van toepassing zijn? U kunt ervan afwijken als u daarvoor een onderbouwing geeft. Wij kunnen de waarden die u opgeeft in box 3 dan beoordelen op basis van de feiten en omstandigheden.

Wilt u wel gebruikmaken van de normwaarden? Dan geeft deze brochure u de informatie die u nodig hebt.

In paragraaf 2 leest u wanneer u de normwaarden mag toepassen.

Paragraaf 3 geeft een overzicht van gronden waarvoor de normwaarden niet gelden.

Paragraaf 4 legt uit wat 'niet-eindige pacht' is, en wat 'eindige pacht'.

In paragraaf 5 leest u hoe u verpachte gronden waardeert met de normwaarden.

In tabel 1 staan de normwaarden voor berekening van de waarde van verpachte gronden voor 2025.

In tabel 2 staan de percentages voor berekening van de waarde van verpachte gronden voor 2025.

In de bijlage ten slotte ziet u onder welk landbouwgebied de verschillende Nederlandse gemeenten vallen.

2 Toepassing van de normwaarden

Wanneer u de normwaarden toepast, moet u rekening houden met het volgende:

- De waardering geldt alleen voor verpachte gronden in box 3 Wet inkomstenbelasting 2001.
- De waardering geldt alleen voor gronden die in gebruik zijn als grasland* of akkerland.
Zie paragraaf 3 voor een overzicht van gronden die u niet mag waarderen met de normwaarden.
- Verpachte gronden met niet-eindige pacht waardeert u op een andere manier dan verpachte gronden met eindige pacht. Zie paragraaf 4 voor een uitleg van de begrippen 'niet-eindige pacht' en 'eindige pacht'.

3 Gronden waarvoor de normwaarden niet gelden

Voor de waardering van de volgende gronden mag u niet de normwaarden gebruiken:

- tuinland
grond geschikt voor de teelt van fijne groenten en vruchten (bijvoorbeeld aardbeien, asperges, bloemkool, broccoli, kleinfruit, prei, sla, sluitkool, spruitkool, witlof, en dergelijke), bloemen, planten en andere siergewassen op de volle grond, zonder gebruikmaking van glasopstanden
- glastuinbouw
grond waarop volgens het bestemmingsplan het oprichten van glasopstanden (zoals staand glas, plat glas, rolkas of ondersteunend glas) is toegestaan voor de teelt van groenten, fruit, bloemen en planten onder glas

* Hieronder valt ook een dijk of dijkgrond als deze alleen in gebruik is als grasland.

- boomgaard
grond met fruitbomen. Fruitbomen zijn loofbomen die eetbare vruchten geven, bijvoorbeeld appels, kersen, peren en pruimen
- boomkwekerijen
grond geschikt voor het telen van niet voor consumptie bestemde struiken en bomen, zoals coniferen, heesters, plant- en laanbomen, en dergelijke
- bollenland
grond geschikt voor de teelt van bollen gedurende meerdere jaren achter elkaar
- land geschikt voor bollen
grond die met een grondverbeteringsinvestering geschikt gemaakt kan worden voor de teelt van bollen én grond waarop eens in de 5 à 6 jaar (eenvoudige) bollen worden geteeld
- erf
grond waarop volgens het bestemmingsplan het oprichten van agrarische bedrijfsgebouwen is toegestaan (het zogenaamde agrarisch bouwvlak)
- stedelijke bestemming
grond gelegen binnen de contouren van een bedrijventerrein, industrie- of woningbouwgebied én grond waar door overheidsplannen de verwachting is gewekt dat de grond bestemd gaat worden voor een hoogwaardiger bestemming, zoals bijvoorbeeld een bedrijventerrein, industrie- of woningbouwgebied
- grond bestemd voor infrastructuur
bijvoorbeeld (spoor)wegen, vliegvelden, havens
- grond bestemd voor hobbymatig gebruik
bijvoorbeeld paarden-, geiten- en schapenweiden
- grond bestemd voor recreatie
grond waarop volgens het bestemmingsplan dag- of verblijfsrecreatie is toegestaan, zoals camping, (recreatie)paardenmanege, boerengolf, visvijver, en dergelijke
- bos of houtwal
Er is sprake van een bos als op ten minste 10 are (1.000 m²) aaneengesloten grond bomen staan, al dan niet met ondergroei. Een houtwal is een lintbeplanting bestaande uit bomen met (onder)groei van struiken die geheel of gedeeltelijk aan de natuur wordt overgelaten.
- natuurterrein
grond, moeras, water of een combinatie daarvan, gericht op het leveren van een bijdrage aan de ecologie. Met natuurterrein wordt bijvoorbeeld bedoeld een heideveld, hoogveenterrein, zandverstuiving, duinterrein, kwelder, schor, gors, slik, riet- en ruigtland, griend en laagveenmoeras. Het natuurterrein moet zijn aangewezen als natuurterrein in het bestemmingsplan óf in een bestemmingsplanwijziging die in behandeling is.
- water
een perceel dat uit open water bestaat. Met open water wordt oppervlaktewater in de open lucht bedoeld. Bijvoorbeeld een vijver, ven, meer, rivier, en dergelijke, maar niet sloten.
- uiterwaarden
grond in het overstromingsgebied tussen de winterdijk en de bedding van een beek of rivier
- dijk of dijkgrond
De normwaarden gelden niet als op de dijk of dijkgrond een verharding of pad aanwezig is voor het gebruik voor infrastructuur en/of recreatie. Of als de dijk of dijkgrond in de uiterwaard ligt. Is op een deel van de dijk of dijkgrond niet zo'n verharding of pad aanwezig? Of ligt een deel van de dijk of dijkgrond niet in de uiterwaard? Dan mag u dat deel wel waarderen met de normwaarden.

4 Niet-eindige pacht en eindige pacht

Met 'niet-eindige pacht' bedoelen we de verpachting van gronden op basis van een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst met, aan het begin van het kalenderjaar, een verwachte looptijd van langer dan 20 jaar. Een reguliere pachtovereenkomst is een overeenkomst over het in gebruik geven, voor de uitoefening van bedrijfsmatige landbouw (art. 7:311 en 312 Burgerlijk Wetboek), van een hoeve met land of los land (art. 7:313 Burgerlijk Wetboek), die is aangegaan voor de duur van ten minste 12 jaren voor een hoeve en ten minste 6 jaren voor los land (art. 7:325 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek). Van rechtswege wordt deze pacht met telkens 6 jaar verlengd (art. 7:325 lid 5 Burgerlijk Wetboek).

Met 'eindige pacht' bedoelen we de verpachting van gronden op basis van:

- een door de Grondkamer geregistreerde schriftelijke teelpachtovereenkomst voor los land voor een periode van 1 of 2 jaar (art. 7:396 Burgerlijk Wetboek)
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke geliberaliseerde pachtovereenkomst voor los land (art. 7:397 Burgerlijk Wetboek)
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst voor een kortere duur dan 12 jaren voor een hoeve respectievelijk 6 jaren voor los land (art. 7:325 lid 3 en 4 Burgerlijk Wetboek)
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst (art. 7:325 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek) waarvan aannemelijk is dat deze binnen 20 jaar zal eindigen
- een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst (art. 7:325 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek) waar sprake is van een te verwachten wijziging van het gebruik van die gronden voor niet-landbouwkundige doeleinden

5 Waardering van verpachte gronden met normwaarden

In tabel 1 vindt u de normwaarden voor de berekening van de waarde van verpachte grond op de peildatum 1 januari 2025. Deze normwaarden zijn per landbouwgebied afgeleid van de agrarische grondprijsmonitor van het Kadaster. Het zijn gewogen gemiddelden van de waarden per hectare van gronden in onverpachte staat in de periode van een half jaar voor tot een half jaar na de peildatum. De bedragen zijn naar beneden afgerond op honderdtallen.

In tabel 2 kiest u eerst voor niet-eindige pacht of eindige pacht. (Dit hangt af van het soort pacht-overeenkomst dat u hebt gesloten. Zie paragraaf 4.) Bij niet-eindige pacht past u het percentage van 60% toe op de normwaarde voor uw landbouwgebied(en) uit tabel 1. Bij eindige pacht zoekt u op welk percentage hoort bij de resterende looptijd. Dit percentage past u toe op de normwaarde voor uw landbouwgebied(en) uit tabel 1.

Tabel 1

Normwaarden per 1 januari 2025 voor berekening waarde verpachte gronden

Num- mer	Landbouwgebied*	Norm- waarde per ha	Num- mer	Landbouwgebied*	Norm- waarde per ha
2002	Centraal Weidegebied Groningen	€ 73.300	2701	Wieringen & Wieringermeer	€ 126.100
2003	Oost Bouwstreek Groningen	€ 96.000	2702	Haarlemmermeer	€ 143.000
2004	Westerwolde & Groninger Veenkoloniën	€ 86.600	2703	Amstelland en Aalsmeer	€ 80.500
2005	Groninger zuidelijk Westerkwartier	€ 63.100	2704	Texel en Land Van Zijpe	€ 90.200
2006	Oostelijk Hogerland	€ 109.700	2705	West-Friesland en omgeving	€ 110.800
2101	Noordelijk Friesland	€ 84.700	2706	Waterland & Noordhollandse Droogmakerijen	€ 77.800
2102	Weidestreek in Friesland	€ 65.300	2707	't Gein en Gooiland	€ 99.300
2103	De Wouden	€ 63.100	2708	Kennemerland	€ 84.200
2104	Eilanden	€ 46.800	2801	Voorne-Putten & Hoekse Waard	€ 102.200
2201	Weidegebied v/h Noorderveld	€ 78.000	2802	Rotterdam en omgeving	€ 114.600
2202	Smilde en centraal zandgebied Drenthe	€ 81.600	2803	Goeree Overflakkee	€ 138.100
2203	Zuidwest weidegebied Drenthe	€ 76.800	2804	Westelijk Rijnland	€ 94.700
2204	Zuidelijk zandgebied Drenthe	€ 77.700	2805	Boskoop en Rijneveld	€ 91.400
2205	Drentse Veenkoloniën & Hondsrug	€ 88.700	2806	Krimpenerwaard & Oostelijk Rijnland	€ 75.800
2301	Weidegebied in Overijssel	€ 76.500	2807	Alblasserwaard & Vijfherenlanden	€ 90.200
2302	Noordoost Overijssel	€ 91.900	2808	Bollenstreek	€ 71.000
2303	Twente	€ 89.900	2809	Westland & Zuidhollandse Droogmakerijen	€ 84.300
2304	Salland	€ 85.700	2901	Noordelijk Zeeland	€ 98.900
2401	Noordoostelijke Polder	€ 179.900	2902	Walcheren en Zuid-Beveland	€ 99.500
2402	Zuidelijke IJsselmeerpolders	€ 189.200	2903	Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 97.300
2501	Oostelijke Veluwe	€ 82.500	3001	Noordwesthoek	€ 118.900
2502	IJsselstreek	€ 82.200	3002	Westelijke Langstraat	€ 101.800
2503	Zuidelijk Gelderland	€ 99.300	3003	Biesbosch	€ 99.800
2504	Oostelijke Betuwe en Nijmegen	€ 105.600	3004	Oostelijke Langstraat	€ 111.300
2505	Veluwezoom en Betuwe	€ 105.300	3005	Westelijke Zandgronden	€ 105.800
2506	Bommelerwaard	€ 94.900	3006	Land van Breda	€ 124.300
2507	Westelijke Veluwe	€ 100.700	3007	De Kempen	€ 102.500
2508	Achterhoek	€ 79.700	3008	Midden Noord Brabant	€ 115.900
2601	Kromme Rijnstreek en Heuvelrug	€ 95.900	3009	Maaskant & Land van Cuijk	€ 113.000
2602	West Weidegebied in Utrecht	€ 85.900	3010	Westelijk Peelgebied	€ 113.700
2603	Centraal Tuingebied in Utrecht	€ 104.600	3101	Noord Limburg	€ 93.100
2604	Eemland	€ 87.600	3102	Zuid Limburg	€ 94.000
2605	Zandgebied in Utrecht	€ 127.100			

* In de bijlage ziet u onder welk
landbouwgebied uw gemeente valt.

Tabel 2
 Percentages voor berekening waarde verpachte gronden

Soort pacht	Percentage van norm- waarde tabel 1
Niet eindig	60%
Eindig	
met een resterende looptijd tot 20 jaar	60%
met een resterende looptijd tot 19 jaar	62%
met een resterende looptijd tot 18 jaar	64%
met een resterende looptijd tot 17 jaar	66%
met een resterende looptijd tot 16 jaar	68%
met een resterende looptijd tot 15 jaar	70%
met een resterende looptijd tot 14 jaar	72%
met een resterende looptijd tot 13 jaar	74%
met een resterende looptijd tot 12 jaar	76%
met een resterende looptijd tot 11 jaar	78%
met een resterende looptijd tot 10 jaar	80%
met een resterende looptijd tot 9 jaar	82%
met een resterende looptijd tot 8 jaar	84%
met een resterende looptijd tot 7 jaar	86%
met een resterende looptijd tot 6 jaar	88%
met een resterende looptijd tot 5 jaar	90%
met een resterende looptijd tot 4 jaar	92%
met een resterende looptijd tot 3 jaar	94%
met een resterende looptijd tot 2 jaar	96%
met een resterende looptijd tot 1 jaar	98%

Dit is een publicatie van
 Belastingdienst
 Januari 2026

Bijlage: Burgerlijke gemeenten met landbouwgebiedsnummer

Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied
Aa en Hunze	2205	Breda	3006	Epe	2501
Aalsmeer	2703	Bronckhorst	2508	Ermelo	2507
Aalten	2508	Brummen	2502	Etten-Leur	3005
Achtkarspelen	2103	Brunssum	3102	Geertruidenberg	3002
Alblasserdam	2807	Bunnik	2601	Geldrop-Mierlo	3010
Albrandswaard	2802	Bunschoten	2604	Gemert-Bakel	3010
Alkmaar	2706	Buren	2505	Gennep	3101
Almelo	2303	Capelle aan den IJssel	2809	Gilze en Rijen	3008
Almere	2402	Castricum	2708	Goeree-Overflakkee	2803
Alphen aan den Rijn	2805	Coevorden	2204	Goes	2902
Alphen-Chaam	3007	Cranendonck	3010	Goirle	3007
Altena	3003	Culemborg	2505	Gooise Meren	2707
Ameland	2104	Dalfsen	2301	Gorinchem	2807
Amersfoort	2604	Dantumadiel	2103	Gouda	2806
Amstelveen	2703	De Bilt	2602	Groningen	2002
Amsterdam	2706	De Fryske Marren	2102	Gulpen-Wittem	3102
Apeldoorn	2501	De Ronde Venen	2602	Haaksbergen	2303
Arnhem	2505	De Wolden	2203	Haarlem	2708
Assen	2202	Delft	2809	Haarlemmermeer	2702
Asten	3010	Den Helder	2704	Halderberge	3005
Baarle-Nassau	3007	Deurne	3010	Hardenberg	2302
Baarn	2604	Deventer	2304	Harderwijk	2507
Barendrecht	2802	Diemen	2707	Hardinxveld-Giessendam	2807
Barneveld	2507	Dinkelland	2303	Harlingen	2101
Beek	3102	Dijk en Waard	2705	Hatterum	2501
Beekdaelen	3102	Doesburg	2502	Heemskerk	2708
Beesel	3101	Doetinchem	2508	Heemstede	2708
Berg en Dal	2503	Dongen	3008	Heerde	2501
Bergeijk	3007	Dordrecht	2801	Heerenveen	2103
Bergen (L.)	3101	Drechterland	2705	Heerlen	3102
Bergen (NH.)	2704	Drimmelen	3002	Heeze-Leende	3008
Bergen op Zoom	3005	Dronten	2402	Heiloo	2708
Berkelland	2508	Druten	2503	Hellendoorn	2303
Bernheze	3010	Duiven	2503	Helmond	3010
Best	3008	Echt-Susteren	3101	Hendrik-Ido-Ambacht	2802
Beuningen	2503	Edam-Volendam	2706	Hengelo	2303
Beverwijk	2708	Ede	2507	Het Hogeland	2006
Bladel	3007	Eemnes	2604	Heumen	2503
Blaricum	2707	Eemsdelta	2003	Heusden	3004
Bloemendaal	2708	Eersel	3007	Hillegom	2808
Bodegraven-Reeuwijk	2806	Eijsden-Margraten	3102	Hilvarenbeek	3007
Boekel	3010	Eindhoven	3008	Hilversum	2707
Borger-Odoorn	2205	Elburg	2501	Hoeksche Waard	2801
Borne	2303	Emmen	2205	Hof van Twente	2303
Borsele	2902	Enkhuizen	2705	Hollands Kroon	2701
Boxtel	3008	Enschede	2303	Hoogeveen	2204

Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied
Hoorn	2705	Mook en Middelaar	3101	Rijswijk	2809
Horst aan de Maas	3101	Neder-Betuwe	2505	Roerdalen	3101
Houten	2601	Nederweert	3101	Roermond	3101
Huizen	2707	Nieuwegein	2602	Roosendaal	3005
Hulst	2903	Nieuwkoop	2804	Rotterdam	2802
IJsselstein	2602	Nijkerk	2507	Rozendaal	2505
Kaag en Braassem	2804	Nijmegen	2504	Rucphen	3005
Kampen	2301	Nissewaard	2801	Schagen	2704
Kapelle	2902	Noardeast-Fryslân	2101	Scherpenzeel	2507
Katwijk	2808	Noord-Beveland	2901	Schiedam	2802
Kerkrade	3102	Noordenveld	2201	Schiermonnikoog	2104
Koggenland	2705	Noordoostpolder	2401	Schouwen-Duiveland	2901
Krimpen aan den IJssel	2806	Noordwijk	2808	's-Gravenhage	2809
Krimpenerwaard	2806	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	3010	's-Hertogenbosch	3004
Laarbeek	3010	Nunspeet	2507	Simpelveld	3102
Land van Cuijk	3009	Oegstgeest	2808	Sint-Michielsgestel	3008
Landgraaf	3102	Oirschot	3008	Sittard-Geleen	3102
Landsmeer	2706	Oisterwijk	3008	Sliedrecht	2807
Lansingerland	2809	Oldambt	2003	Sluis	2903
Laren	2707	Oldebroek	2501	Smallingerland	2103
Leeuwarden	2102	Oldenzaal	2303	Soest	2604
Leiden	2804	Olst-Wijhe	2304	Someren	3010
Leiderdorp	2804	Ommen	2302	Son en Breugel	3010
Leidschendam-Voorburg	2804	Oost Gelre	2508	Stadskanaal	2004
Lelystad	2402	Oosterhout	3002	Staphorst	2301
Leudal	3101	Ooststellingwerf	2103	Stede Broec	2705
Leusden	2605	Oostzaan	2706	Steenbergen	3001
Lingewaard	2504	Opmeer	2705	Steenwijkerland	2301
Lisse	2808	Opsterland	2103	Stein	3102
Lochem	2508	Oss	3009	Stichtse Vecht	2602
Loon op Zand	3008	Oude IJsselstreek	2508	Súdwest-Fryslân	2102
Lopik	2602	Ouder-Amstel	2707	Terneuzen	2903
Losser	2303	Oudewater	2602	Terschelling	2104
Maasdriel	2506	Overbetuwe	2505	Texel	2704
Maasgouw	3101	Papendrecht	2807	Teylingen	2808
Maashorst	3010	Peel en Maas	3101	Tholen	2901
Maassluis	2802	Pekela	2004	Tiel	2505
Maastricht	3102	Pijnacker-Nootdorp	2809	Tilburg	3008
Medemblik	2705	Purmerend	2706	Tubbergen	2303
Meerssen	3102	Putten	2507	Twenterand	2303
Meerijstad	3010	Raalte	2304	Tynaarlo	2202
Meppel	2203	Reimerswaal	2902	Tytsjerksteradiel	2103
Middelburg	2902	Renkum	2505	Uitgeest	2706
Midden-Delfland	2809	Renswoude	2605	Uithoorn	2703
Midden-Drenthe	2202	Reusel-De Mierden	3007	Urk	2401
Midden-Groningen	2003	Rheden	2502	Utrecht	2603
Moerdijk	3001	Rhenen	2605	Utrechtse Heuvelrug	2601
Molenlanden	2807	Ridderkerk	2802	Vaals	3102
Montferland	2508	Rijssen-Holten	2304	Valkenburg aan de Geul	3102
Montfoort	2602			Valkenswaard	3008

Gemeentenaam	Landbouw- gebied	Gemeentenaam	Landbouw- gebied
Veendam	2004	Westervoort	2503
Veenendaal	2605	Westerwolde	2004
Veere	2902	Westland	2809
Veldhoven	3008	Weststellingwerf	2103
Velsen	2708	Wierden	2303
Venlo	3101	Wijchen	2503
Venray	3101	Wijdmeren	2707
Vijfheerenlanden	2807	Wijk bij Duurstede	2601
Vlaardingen	2802	Winterswijk	2508
Vlieland	2104	Woensdrecht	3005
Vlissingen	2902	Woerden	2602
Voerendaal	3102	Wormerland	2706
Voorne aan Zee	2801	Woudenberg	2605
Voorschoten	2804	Zaanstad	2706
Voorst	2502	Zaltbommel	2506
Vught	3004	Zandvoort	2708
Waadhoeke	2101	Zeewolde	2402
Waalre	3008	Zeist	2601
Waalwijk	3002	Zevenaar	2503
Waddinxveen	2809	Zoetermeer	2804
Wageningen	2505	Zoeterwoude	2804
Wassenaar	2808	Zuidplas	2809
Waterland	2706	Zundert	3006
Weert	3101	Zutphen	2508
West Betuwe	2505	Zwartewaterland	2301
West Maas en Waal	2503	Zwijndrecht	2802
Westerkwartier	2005	Zwolle	2301
Westerveld	2203		

