

# **Pacht; fossiel of functioneel?**

**Een aanvullende analyse op het rapport  
"Ruimte voor pacht"**

**Kees Kloet  
Theo Janssen  
m.m.v. Jacques Urselmann**

**Expertisecentrum LNV, onderdeel Landbouw, Ede, juli 2000**

© 2000 Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Expertisecentrum LNV, Postbus 482, 6710 BL EDE.

Het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij stelt zich niet aansprakelijk voor eventuele schadelijke gevolgen die kunnen ontstaan bij het gebruik van gegevens uit deze publicatie.

**Oplage** 50 exemplaren

**Samenstelling** Kees Kloet en Theo Janssen, m.m.v. Jacques Urselmann (Directie Kabinet)

**Druk** Ministerie van LNV, afdeling Facilitaire Dienst/Bedrijfsuitgeverij

## Voorwoord

Ten behoeve van de voorbereiding van het regeringsstandpunt inzake het pachtbeleid is een werkgroep onder leiding van de directies Landbouw en Juridische Zaken ingesteld. Deze werkgroep heeft op verzoek van het ministerie van LNV gewerkt aan een aanvullende analyse op "Ruimte voor pacht", het rapport van de Commissie Pachtbeleid. De werkgroep bestond uit Peter Munters (DL) Margreet van Dam (JZ), Sipke Sikkes(Directie Noord), Maarten Timmer (Directie Noord-West), Jan Luijt (LEI-DLO), Ad de Schutter(DLG), Jacques Urselmann (Directie Kabinet), Marian Timmermans (Domeinen) en de auteurs van dit rapport, Kees Kloet (EC-LNV) en Theo Janssen (EC-LNV). De werkgroepleden hebben veel bijgedragen aan de totstandkoming van het rapport, waarvoor ze bij deze hartelijk worden bedankt.

Ir. H.A. Gonggrijp  
Hoofd Expertisecentrum LNV, onderdeel Landbouw



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2 Aanvullende analyse</b>	<b>8</b>
2.1 Ontwikkeling van de pacht	8
2.2 Functies van pacht	11
2.3 Positie van pachters en verpachters	12
2.4 Fiscale aspecten	14
2.4.1 Gevolgen voor pachtwaarde en -prijs	14
2.4.2 Belasting opbrengsten	16
2.4.3 Bedrijfsopvolging	17
<b>3 Gevolgen van de voorstellen van de commissie Pachtbeleid</b>	<b>18</b>
3.1 Algemeen	18
3.2 Pachtprijsontwikkeling	18
3.2.1 Mogelijkheden voor pachters	18
3.2.2 Rendementseis van verpachters	19
3.3 Marktevenwicht	20
<b>4 Conclusies, knelpunten en oplossingsrichtingen</b>	<b>21</b>
4.1 Conclusies	21
4.2 Knelpunten	21
4.3 Oplossingsrichtingen	21



# 1 Inleiding

Maart 1999 heeft de staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij de Commissie Pachtbeleid ingesteld en opdracht gegeven de in 1995 gewijzigde Pachtwet te evalueren en te adviseren over de toekomst van het pachtbeleid. Januari 2000 is de Commissie Pachtbeleid met het rapport "Ruimte voor pacht, Evaluatie en toekomstvisie pachtbeleid" gekomen.

In dit rapport schetst de Commissie het verloop van de pacht in Nederland, waarbij de conclusie wordt getrokken dat bij voortgang van de huidige ontwikkelingen de rol van reguliere pacht in de Nederlandse landbouw zal afnemen en marginaliseren. Om deze ontwikkeling om te buigen doet de Commissie een aantal voorstellen. In deze voorstellen worden de belangen van beide partijen in een pachtovereenkomst meegewogen. De voorstellen van de Commissie Pachtbeleid komen in grote lijnen neer op een vergaande liberalisering van de pacht met een overgangstermijn van vijftientig jaar voor bestaande overeenkomsten. Voor de precieze inhoud van de voorstellen wordt verwezen naar het rapport "Ruimte voor pacht, Evaluatie en toekomstvisie pachtbeleid". Ten behoeve van de voorbereiding van het regeringsstandpunt inzake het pachtbeleid heeft het Expertisecentrum LNV op het rapport van de Commissie Pachtbeleid aanvullende analyses uitgevoerd. Deze analyses betreffen de meest recente ontwikkelingen in het pachtareaal, de door de Commissie Pachtbeleid genoemde gelijkwaardigheid tussen verpachter en pachter en de te verwachten pacht prijsontwikkeling. Op basis van deze analyses zijn vervolgens de te verwachten gevolgen van implementatie van de voorstellen van de Commissie Pachtbeleid in beeld gebracht.

## 2 Aanvullende analyse

### 2.1 Ontwikkeling van de pacht

De laatste decennia is het verpachte areaal duidelijk afgenomen. Om hieraan een halt toe te roepen is in 1995 de Pachtwet aangepast. De ontwikkeling van het verpachte areaal is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Ontwikkeling pacht en eigendomsareaal in Nederland

	eigendom	erfpacht	gepacht	overig	totaal	% eigendom	% gepacht
1985	1.220.275	55.355	726.727	16.667	2.019.023	60,4	36,0
1987	1.231.960	63.526	699.610	19.168	2.014.263	61,2	34,7
1990	1.274.891	67.518	629.961	33.238	2.005.608	63,6	31,3
1993	1.278.208	75.445	606.404	27.266	1.987.651	64,3	30,5
1995	1.287.208	74.445	561.558	41.536	1.964.747	65,5	28,6
1997	1.287.277	111.830	538.488	27.526	1.965.121	65,5	27,4
1998	1.289.848	105.583	547.149	30.177	1.972.758	65,4	27,7
1999	1.278.591	96.016	558.981	33.360	1.966.951	65,0	28,4

Bron: CBS landbouwtelling

Om te kunnen corrigeren voor de algemene afname van landbouwareaal is in deze tabel het percentage landbouwgrond dat bij de bedrijven in eigendom en pacht is, aangegeven. Hieruit is het relatieve belang van pacht af te leiden.

In de periode tot 1995 viel alle geregistreerde pacht onder één noemer, de reguliere pacht. Voor de jaren 1997, 1998 en 1999 zijn de verschillende vormen van pacht bij elkaar opgeteld.

Uit tabel 1 is op te maken dat de afname van de totale verpachte oppervlakte na deze wijziging van de Pachtwet in 1995 tot staan is gekomen. Toename van het verpachte areaal over de jaren 1997, 1998 en 1999 laat zien dat er sprake is van een trendbreuk.

Voor de aanvullende analyse is, meer dan door de Commissie Pachtbeleid, gebruik gemaakt van de cijfers van de CBS landbouwtelling naast die van het LEI-boekhoudnet.

De onderscheiden categorieën in beide databronnen zijn niet zondermeer vergelijkbaar. De definities verschillen en zijn niet geheel eenduidig.

Het areaal pacht uit de landbouwtelling blijft ongeveer 20% achter bij het pachtareaal van het boekhoudnet. Deze 20% wordt veroorzaakt door het verschil in kadastraal en gemeten maat en doordat in het boekhoudnet meer grijze pacht wordt geregistreerd.

Een voornaam verschil is verder dat de cijfers van de landbouwtelling zijn gebaseerd op integraal opgevraagde gegevens, terwijl de cijfers van het boekhoudnet uit een steekproef afkomstig zijn. Omdat de steekproef niet op pacht is getrokken, is niet duidelijk welke weging er bij gebruik van deze cijfers toegepast moet worden.

In tabel 2 is de ontwikkeling van het pachtareaal in de periode voor 1995 weergegeven. Omdat bij het analyseren van de ontwikkelingen in pacht de belangen van de verpachters moeten kunnen worden ingeschat zijn in deze tabel de verpachters onderverdeeld in voor dit doel functionele groepen.



Tabel 2 Verloop pachtareaal per type verpachter. Bron: CBS landbouwtelling, LEI-bewerking

Jaar	Gepacht van in Nederland wonende eigenaren				in buiten land wonende eigenaren	Totaal
	gepacht van particulieren		gepacht van rechtspersonen			
	Agrariër	overigen	overheids- lichamen	overigen		
1977	198 870	339 042	189 462	116 749	31 457	875 580
1983	137 449	304 941	180 293	106 648	26 230	755 561
1987	95 308	299 480	173 648	107 601	23 573	699 610
1993	80 476	244 177	159 787	97 551	24 233	606 224

De categorie overige particuliere eigenaren bestaat onder meer uit familieleden van de pachter, particuliere grondbezitters en landgoedeigenaren.

De categorie overige eigenaren bij rechtspersonen bestaat onder meer uit kerken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en natuurbeschermingsorganisaties.

Uit tabel 2 blijkt duidelijk dat in de periode 1977 – 1993 alle categorieën verpachters minder zijn gaan verpachten. Dit duidt op breed geldende achterliggende oorzaken. De Commissie Pachtbeleid geeft in haar analyse aan, dat met name de vergaande bescherming van de pachter verantwoordelijk is voor de afname van het pachtareaal. Immers, deze bescherming is de oorzaak van het verschil tussen de verpachte en de vrije waarde van landbouwgrond. Dit verschil wordt de pachtdruk genoemd.

Vanaf de herziening van de Pachtwet in 1995 zijn er, naast de reguliere pacht, pachtvormen mogelijk die een veel kleinere of zelfs helemaal geen pachtdruk opleveren. De verreweg meest voorkomende daarvan is de eenmalige pacht, waarbij één keer voor een periode van maximaal 12 jaar een bepaald stuk grond aan een grondgebruiker mag worden verpacht. Tabel 3 laat de ontwikkeling van deze pachtvorm zien en de groepen die op deze manier verpachten.

Uit deze tabel blijkt dat de eenmalige pacht zich in een paar jaar ontwikkeld heeft tot een veel voorkomende pachtvorm, waarbij alle groepen verpachters in een behoorlijke vertegenwoordiging voorkomen. Klaarblijkelijk worden er door verpachters bij eenmalige pacht minder bezwaren gezien. Dit onderschrijft de conclusie van de Commissie Pachtbeleid met betrekking tot de invloed van de pachtdruk.

Overigens moet opgemerkt worden dat vanaf het van kracht worden van de herziening van de Pachtwet in 1995 veel eenmalige pacht is gebruikt om melkquotum over te dragen. Ter illustratie; van de 7400 eenmalige pachtovereenkomsten die in de periode januari 1999 tot april 2000 zijn afgesloten was er bij 2900 sprake van quotum overdracht. Voor de herziening van de Pachtwet in 1995 werd hiervoor overigens gebruik gemaakt van reguliere pacht, die na één jaar weer werd opgezegd.

Tabel 3 Eenmalige pacht op landbouwbedrijven tussen 16 en 800 nge;  
Aandeel areaal per verpachterscategorie in %. Ter vergelijking totaal arealen  
eenmalige en reguliere pacht

	1995/1996	1996/1997	1997/1998
Particulieren:			
- (schoon-)ouders	9	10	10
- overige familie	7	8	5
- agrariër (geen fam.)	7	7	9
- overigen	12	16	15
Overigen:			
- natuurbesch.org.	15	12	14
- ov.publ.rechtspers.	35	25	25
- ov.priv.rechtspers.	9	18	14
- in buitenland wonend	5	5	8
Totaal	100	100	100
Opp. eenmalige pacht(ha)	88.300	122.200	130.800
Opp. reguliere pacht(ha)	388.800	353.100	369.700 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> De stijging van de reguliere pacht tussen 1996/1997 en 1997/1998 is wellicht toe te schrijven aan een foutieve opgave door steekproefbedrijven in relatie tot erfpacht.

Bron: BIN/'Ontwikkelingen rond pacht'

Vanaf de herziening van de Pachtwet van 1995 zijn er, zoals gezegd, naast de reguliere pacht verschillende andere soorten pacht te onderscheiden. Deze korter lopende pachttypen met vrij overeen te komen pachtprizen laten een andere areaalontwikkeling zien. Het in tabel 1 weergegeven pacht areaal voor de jaren 1997, 1998 en 1999 is in tabel 4 opgesplitst naar de verschillende soorten pacht.

Tabel 4 Ontwikkeling van de verschillende vormen van pacht gedurende de afgelopen drie jaar

jaar	regulier	teelt	eenmalig	minder dan 1 ha	totaal
1997	419.626	29.923	81.610	7.328	538.488
1998	406.190	33.115	100.313	7.532	547.149
1999	401.858	33.763	115.430	7.931	558.981

Bron: CBS landbouw telling

Uit tabel 4 blijkt dat de verpachte oppervlakte voor alle pachtvormen tezamen een positieve trend laat zien. De terugloop van het totale verpachte areaal is vanaf 1997 tot stilstand gekomen, waarbij de reguliere pacht wel verder is afgenomen maar de nieuwe vormen van pacht deze afname meer dan compenseren. Dit is overigens geheel in overeenstemming met de bedoeling van deze herziening van de Pachtwet.

Het verschil in ontwikkeling voor pacht met en zonder grote pachtdruk lijkt een goede ondersteuning van de visie van de Commissie Pachtbeleid. Reguliere pacht zal in deze visie slechts behouden kunnen worden als de pachtdruk sterk wordt verkleind. De vraag moet gesteld worden of reguliere pacht persé behouden moet blijven naast de vormen van pacht die in 1995 zijn geïntroduceerd. De Commissie Pachtbeleid merkt op dat de huidige positieve ontwikkeling van het pachtareaal voornamelijk steunt op de eenmalige pacht, welke nu eenmaal eenmalig is en dan ook na verstrijken van de toegestane maximumtermijn van twaalf jaar weer zal verdwijnen. Daarnaast is duidelijk dat reguliere pacht binnen een agrarisch bedrijf een andere rol kan vervullen dan eenmalige pacht. Speciale aandacht voor reguliere pacht is dan ook gerechtvaardigd.

Bij een nadere analyse van de achtergronden van de afname van de reguliere pacht zal er behalve aandacht voor de verpachters belangen ook speciale aandacht voor de rol van de Rijksoverheid moeten zijn. Tabel 4 geeft aan dat in de periode 1997 – 1999 het areaal reguliere pacht met 17.768 ha is afgenomen. Uit opgave van Domeinen blijkt dat de Rijksoverheid in deze periode circa 21.100 ha pachtgrond heeft verkocht (tabel 5). Dit betekent dat zonder afstoten van deze gronden het

areaal reguliere pacht in deze periode niet zou zijn gedaald. Op basis van de pachtmonitor wordt de oppervlakte door Domeinen uitgegeven reguliere pachtgrond geschat op niet meer dan enkele honderden hectares.

Tabel 5 Door Domeinen verkochte pachtgrond (ha)

jaar	Verkochte pachtgrond
1995	2.000
1996	5.800
1997	2.600
1998	11.000
1999	7.500

Bron: Domeinen (globale opgave)

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat de verkoop door Domeinen niet het gevolg is van reguliere verpachters overwegingen, maar van ingezet beleid. Wijziging van de Pachtwet hoeft dan ook geen remmend effect op het verkoopbeleid van Domeinen hebben. Tegelijkertijd blijkt uit de pachtmonitor van de Grondkamer dat er nog wel degelijk nieuwe reguliere pachtovereenkomsten worden afgesloten. In de periode november 1995 – december 1997 zijn 4.130 reguliere pachtovereenkomsten met een looptijd van tenminste 6 jaar afgesloten. Hiermee was een oppervlakte van 17.752 ha gemoeid. (Bron: Pachtmonitor Grondkamer, bewerking EC-LNV)

Nu is vastgesteld dat de daling van het areaal reguliere pacht van de laatste jaren het gevolg is van pachtbeëindiging door de Rijksoverheid, is de vermindering van dit areaal op zich geen argument meer om de Pachtwet aan te passen. Dit laat onverlet dat een aanpassing van de Pachtwet positieve gevolgen kan hebben voor de verpachte oppervlakte en daarmee voor het belang van pacht als financieringsinstrument in de landbouw.

## 2.2 Functies van pacht

Pacht vervult een economische functie waar het grondeigenaren die hun landbouwgrond niet zelf willen beheren verbindt met landbouwers die op meer grond willen boeren dan ze in eigendom hebben of kunnen krijgen. Een dergelijke verbintenis zal alleen tot stand komen als beide partijen er voordeel in zien.

Voor pachters is het voordeel gelegen in de geringere financieringsbehoefte van pachtgrond in vergelijking met het aankopen van grond. Vooral bij bedrijfsovername en bedrijfsuitbreiding kan dit een voorname rol spelen. Daartegenover staat de geringere zekerheid over de continuïteit van het gebruiksrecht van de grond. Bij de huidige reguliere pacht is die maar weinig minder dan bij eigendom, maar werkt wel door in de kredietwaardigheid van een bedrijf.

Daarnaast kan pacht een landbouwbedrijf meer flexibiliteit in de bedrijfsvoering bieden. Zeker bij specifieke teelten en bij meer risicodragende wijzigingen in de bedrijfsopzet is pachten veel passender dan kopen.

Bij de pacht van een heel bedrijf (hoeve pacht) kan een pachter zelfs met een beperkt beginkapitaal boer worden. In de praktijk is dit een situatie die weinig voorkomt en dan nog veelal bij verpachters met meer ideële doelstellingen, bijvoorbeeld kerken of voor de stimulering van biologische landbouw.

Voor verpachters is het voordeel van pacht gelegen in het behalen van opbrengsten met de grond zonder zelf agrarische activiteiten te hoeven ontwikkelen, terwijl de grond tegelijkertijd wordt onderhouden en in de waardevastheid respectievelijk de waardestijging van landbouwgrond. Bij de huidige reguliere pacht zijn in de praktijk de opbrengsten van de grond echter niet in verhouding tot de vrije verkeerswaarde.

Verpachters zijn in te delen in verschillende categoriën waarvan de belangen niet steeds gelijk zijn. Afhankelijk van de positie van de verpachter ten opzichte van de pachter (al dan geen familie) en ten opzichte van de grond (wel of geen emotionele band) zullen economische overwegingen sterker of minder sterk meespelen. Om redenen van continuïteit zullen ze echter altijd van belang blijven.

Voor een bepaalde categorie verpachters, m.n. de landgoedeigenaren, spelen naast de economische overwegingen ook de beheersaspecten sterk. In deze gevallen wil de verpachter verdergaande invloed kunnen uitoefenen op de wijze waarop met grond en gebouwen wordt omgegaan.

Bij pacht als facilititeit bij bedrijfsovername spelen vergelijkbare overwegingen. Bij een ook binnen familieverband doorzettende verzakelijking kan de bedrijfsopvolger in de aanloopfase de investeringsbehoefte beperken. Tegelijkertijd kan het stoppende bedrijfshoofd eisen stellen aan de wijze van bedrijfsvoering, bijvoorbeeld het in stand houden van het bedrijf, terwijl broers en zusters van de opvolger zich bij een overeenkomst met een redelijke pacht niet tekort gedaan hoeven te voelen.

### **2.3 Positie van pachters en verpachters**

In de huidige situatie is de positie van pachters en verpachters bij reguliere pacht onevenwichtig. De beschermende werking van de Pachtwet is voor pachters dermate groot dat gedurende de laatste 40 jaar een verpachter de feitelijke zeggenschap over zijn gronden kwijt is. Daaruit voortvloeiend is de waarde van deze grond gedaald tot circa de helft van de onverpachte waarde. Opvallend genoeg heeft juist deze ongelijkheid een situatie opgeleverd die bij het wegvallen van de genoemde bescherming tot een even onevenwichtige omkering van de posities kan leiden. Dit speelt met name wanneer oorspronkelijk sprake was van pacht van een heel bedrijf, de zogenaamde hoeve pacht. Deze omkering vloeit voort uit twee mechanismen.

Vanwege het gegeven dat verpachten door de Pachtwet onaantrekkelijk is geworden zijn er vanaf de tweede helft van de jaren zestig maar heel beperkt nieuwe pachtovereenkomsten afgesloten. Pachters konden er dus nauwelijks grond bij pachten. Voor realisatie van de in deze periode benodigde bedrijfsvergroting is dan ook meestal land aangekocht.

Bij de modernisering van de bedrijfsgebouwen is door de financierende bank gewoonlijk als eis gesteld dat deze gebouwen zich op eigen grond bevinden. De grondeigenaar is immers de gebouw eigenaar. Hierdoor zijn op de meeste pacht bedrijven erf en gebouwen in eigendom van de pachter. De verpachter wilde aan deze ontwikkeling vanwege het lage rendement van verpachte gebouwen in de meeste gevallen overigens graag meewerken.

Tabel 6 Kenmerk van bedrijven ingedeeld naar % reguliere pachtgrond in het totaal bedrijfsareaal cultuurgrond 1999

	Alle bedrijven	Opdeling naar % reguliere pachtgrond in het totaal areaal cultuurgrond			
		0 tot 50%	50 tot 75%	75 tot 95%	95% e.m.
Aantal bedrijven	99.960	86.112	5.284	3.438	5.126
Hoofdberoepsbedrijven	76.533	65.772	4.228	2.764	3.769
% hoofdberoepsbedr.	77%	76%	80%	80%	74%
Cultuurgrond (ha)	1.966.948	1.615.893	147.923	93.447	109.685
Cultuurgrond/bedrijf	19,7	18,8	28,0	27,2	21,4
Bedrijfstype (% verdeling)					
▪ akkerbouw	14	12	21	24	31
▪ glastuinbouw	9	10	1	1	4
▪ opengrondstuinbouw	11	11	7	6	11
▪ melkveebedrijven	28	28	34	34	22
▪ overige graasdieren	19	19	20	19	20
▪ intensieve veehouderij	9	10	4	4	3
▪ gecombineerde bedr.	10	10	13	12	9
leeftijd (oudste) bedrijfshoofd (%)					
▪ tot 40 jaar	17	16	18	21	24
▪ 40 tot 50	23	23	25	25	24
▪ 50 tot 60	28	28	29	28	25
▪ 60 tot 70	22	23	22	20	20
▪ 70 jaar en ouder	10	10	6	6	7

Bron: CBS-landbouwtelling, LEI-bewerking

In tabel 6 is aangegeven hoeveel bedrijven voor een groot deel van het areaal afhankelijk zijn van pacht. Het zijn vooral de grondgebonden veehouderij en akkerbouw waar een groot deel van de grond gepacht wordt.

De twee genoemde ontwikkelingen waardoor pachters veelal eigenaar zijn geworden van erf en gebouwen en van verder weg gelegen grond brengen de huidige pachter bij nieuwe onderhandelingen in een moeilijke uitgangspositie. Immers, bij verlies van de huidige pachtgrond blijft de pachter zitten met eigen erf en gebouwen en niet aansluitende grond. De waarde van deze eigendommen is heel sterk afhankelijk van het al dan niet over de pachtgrond kunnen beschikken. Hierdoor is het belang van de pachter bij continuatie van de pacht niet meer afhankelijk van het opbrengend vermogen van de pacht percelen maar van het opbrengend vermogen van het hele bedrijf. Bij onderhandelingen zal de verpachter dan ook een onevenredig groot deel van de totale bedrijfsopbrengsten als pacht kunnen bedingen. Hierdoor neemt het perspectief op een gezonde bedrijfsvoering voor deze pachters sterk af.

Bij pacht van los land, waar de waarde voor de pachter niet voor een belangrijk deel wordt bepaald door de ligging van de percelen ten opzichte van de bedrijfsgebouwen en de eigen grond, verkeren pachter en verpachter na het wegvallen van de beschermende werking van de Pachtwet wel in een veel gelijkwaardiger positie. Naar verwachting zal in deze situatie dan ook een evenwichtige prijs tot stand komen. De prijsvorming bij de eenmalige pacht ondersteunt deze redenatie. De pachtmonitor geeft over de periode 1995 t/m 1997 een gemiddelde prijs van ca. f 850,- per hectare bij contracten waarbij geen quotum wordt overgedragen.

Bij de grondkamer zijn vanaf 1 januari 1999 tot april 2000 4500 pachtovereenkomsten waarbij geen quotum werd overgedragen ingediend. Deze overeenkomsten hadden een gemiddelde pacht prijs van f 1082,- per hectare. Hierin zitten overigens ook overeenkomsten met beheersafspraken met een lagere prijs.

De overeengekomen pacht prijzen komen globaal overeen met een rendement van circa 2 % van de in deze perioden gangbare grondprijzen.

## 2.4 Fiscale aspecten

Doordat de Pachtwet de rechten van de reguliere pachter in vergaande mate beschermt, door pachtprijsbeheersing, continuatierecht en voorkeursrecht, treedt bij reguliere pacht een forse pachtdruk op. De waarde van pachtoBJECTEN is in vergelijking met niet-verpachte objecten fors lager. Gemiddeld genomen komt de verpachte waarde thans uit op 50 % van de vrije verkeerswaarde. Bij teeltpacht en eenmalige pacht is de pachtdruk aanzienlijk minder. De Commissie Pachtbeleid stelt voor de Pachtwet te herzien. De pachtprijs en de duur van de pachtovereenkomst wordt in de voorstellen van de Commissie in beginsel aan partijen overgelaten. Voor bestaande overeenkomsten wordt een overgangstermijn voorgesteld van 25 jaar. De huidige hoogst toelaatbare pachtprijs van thans 2 % van de vrije verkeerswaarde dient te worden losgelaten. Hiervoor zou een andere grondslag genomen moeten worden, bijvoorbeeld de 'going-concern'-waarde, of een andere nog nader uit te werken waarde gebaseerd op het opbrengend vermogen van een landbouwbedrijf.

### 2.4.1 Gevolgen voor pachtwaarde en -prijs

Indien het advies van de Commissie onverkort wordt overgenomen, zal voor nieuwe overeenkomsten de verpachte waarde van grond vrij fors kunnen stijgen; mogelijk kan de verpachte waarde de vrije verkeerswaarde benaderen. Nu wordt gestreefd naar een pachtopbrengst van 2 % van de waarde in het economische verkeer, vrij van pacht. Hierbij moet overigens opgemerkt worden dat deze pachtopbrengst in de praktijk meestal niet wordt gehaald. Bij vervallen van de Pachtwet zou het rendement kunnen oplopen naar bijvoorbeeld netto 3 %, dat is onder aftrek van de kosten. Er zal door verpachters een lager rendement worden geaccepteerd dan op "normale" commerciële beleggingen i.v.m. mogelijke waardestijgingen van de grond. Voor bestaande overeenkomsten zal, door de overgangstermijn van 25 jaar, naar verwachting een meer geleidelijke stijging van de verpachte waarde optreden.

Voor de pachter vormen de pachtprijs en andere kosten van het pachtobject ondernemingskosten. In het Belastingstelsel 2001 worden kosten (en eventueel opbrengsten) van pacht voor box 1 in aanmerking genomen. In de fiscale behandeling van pacht treedt derhalve geen wijziging op. De progressieve tarieven voor box 1 zullen lager zijn dan de huidige IB-tarieven

Voor de verpachter kan verpachte grond zowel in het huidige als in het nieuwe belastingstelsel deel uitmaken van het:

- a. Ondernemingsvermogen voor de inkomstenbelasting (IB);
- b. Ondernemingsvermogen voor de vennootschapsbelasting (Vpb);
- c. Privé-vermogen.

#### Ad a.

Voor verpachte grond die deel uitmaakt van een ondernemingsvermogen worden in het huidige IB-stelsel de werkelijke opbrengsten en kosten als winst aangemerkt, inclusief de bestemmingswijzigingswinst van grond. In de praktijk blijft de bestemmingswijzigingswinst door de zgn. 73 maanden-termijn echter meestal buiten de heffing. In het ondernemerspakket 2001, dat nog bij het Parlement in behandeling is, wordt de landbouwvrijstelling gewijzigd, waardoor "bestemmingswijzigingswinst" op grond voortaan in alle gevallen zal worden belast. Voor het overige blijft de behandeling van pachtopbrengst en kosten in het Belastingstelsel 21<sup>e</sup> eeuw ongewijzigd. De progressieve tarieven voor box 1 zullen lager zijn dan de huidige IB-tarieven.

#### Ad b.

Voor (institutionele) verpachters die in beginsel onder de Vpb vallen verandert er weinig. De opbrengsten en kosten worden thans belast tegen het Vpb-tarief van 35 %, de eerste f 50.000 winst tegen 30 %. In het Belastingstelsel 2001 komt hierin geen wijziging. Ingeval sprake is van een fiscale beleggingsinstelling en de winst tijdig wordt uitgekeerd is de Vpb-heffing nihil. T.a.v. de uitgekeerde winst treedt er wel een wijziging op. Die wordt thans bij de aandeelhouder belast tegen het progressieve IB-tarief. In het nieuwe Belastingstelsel 2001 worden de inkomsten forfaitair bepaald op 4 % en belast tegen het proportionele tarief van 30 % van box 3, zie hierna.

Ad c.

Voor verpachte grond die tot het privé vermogen van de verpachter behoort worden in het huidige IB-stelsel de werkelijke opbrengsten en kosten, zoals waterschapslasten en landinrichtingskosten, in aanmerking genomen. De netto-inkomsten worden vervolgens in de IB progressief belast. Bestemmingswijzigingswinst van grond die tot het privé-vermogen behoort is niet belast. Het IB-tarief is thans circa 35-60 %. In de IB geldt een rente- en dividendvrijstelling, maar geen pachtvrijstelling.

Op de gevolgen van de bijstelling van de pachtwet en het Belastingstelsel 2001 wanneer de verpachte grond deel uitmaakt van het privé vermogen wordt hierna verder ingegaan.

*Belastingstelsel 2001*

In het belastingstelsel 2001 worden pachttopbrengsten van grond die tot het privé-vermogen behoort in box 3 forfaitair belast. Op de forfaitaire opbrengst van het vermogen komen geen kosten, zoals waterschapslasten, etc. in mindering. Het forfait bedraagt 4 % over de zgn. rendementsgrondslag, dat is de waarde van de bezittingen verminderd met de waarde van de schulden in het economische verkeer. Ca. f 37.500 aan vermogen wordt vrijgesteld van de forfaitaire heffing, hetgeen overeenkomt met ca. f 1.500 aan vermogensinkomsten. Deze vrijstelling geldt bij partners voor elke partner apart. Verpachte grond wordt voor de vermogensrendementsheffing gewaardeerd tegen de verpachte waarde. Voor inkomsten uit sparen en beleggen, box 3, geldt een proportioneel tarief van 30 %. In het nieuwe belastingstelsel komt de vermogensbelasting van 7 % te vervallen.

Ter verduidelijking geven we u op de volgende pagina een voorbeeld:

10 ha verpachte grond (privé-vermogen).

De vrije waarde bedraagt nu f 60.000 per ha, totaal f 600.000.

De verpachte waarde bedraagt nu f 30.000 per ha, in totaal f 300.000.

Na vervallen van de Pachtwet loopt de waarde op tot f 60.000 per ha, in totaal f 600.000. Voor bestaande pachtvereenkomsten zal de verpachte waarde zeer geleidelijk stijgen. Er is geen rekening gehouden met fiscale vrijstellingen.

- I = Huidige Pachtwet en huidig IB-stelsel: pachtopbrengst is 2 % van f 600.000 = f 12.000
- II = Huidige Pachtwet en IB-stelsel 2001: pachtopbrengst is 2 % van f 600.000 = f 12.000
- III = Herziening Pachtwet en IB-stelsel 2001: pachtopbrengst is 2% van f 600.000 = f 12.000
- IV = Herziening Pachtwet en IB-stelsel 2001: pachtopbrengst is 2,6 % van f 600.000 = f 15.600
- V = Herziening Pachtwet en IB-stelsel 2001: pachtopbrengst is 3 % van f 600.000 = f 18.000

Tabel 7 Rekenvoorbeeld gevolgen herziening Pachtwet en invoering belastingstelsel 2001

	I	II	III	IV	V
Pachtopbrengst:					
Werkelijk: 2 % van 600.000	f 12.000				
Forfaitair: 4 % van 300.000		f 12.000			
Forfaitair: 4 % van 600.000			f 24.000	f 24.000	f 24.000
Inkomstenbelasting: tarief 35-60 %	f 4.200- f 7.200				
Vermogensbelasting: 7 ‰	f 0- f 2.100				
Inkomstenbel. 2001: 30 %		f 3.600	f 7.200	f 7.200	f 7.200
Totaal belasting	f 4.200- f 9.300	f 3.600	f 7.200	f 7.200	f 7.200
Pachtopbrengst	f 12.000	f 12.000	f 12.000	f 15.600	f 18.000
Pachtopbrengst na belastingheffing	f 2.700- f 7.800	f 8.400	f 4.800	f 8.400	f 10.800

*Enkele conclusies:*

Onder de gemaakte veronderstellingen zou de verpachter die de grond in privé verpacht er in het Belastingstelsel 2001 onder de huidige Pachtwet op vooruit gaan. Dit zal niet gelden voor verpachters die naast de AOW geen of weinig andere inkomsten hebben, aangezien voor hen voor de eerste schijf in de IB een lager tarief geldt. Voor de vermogende verpachter daalt de belastingheffing fors doordat én het IB-tarief lager wordt én de vermogensbelasting vervalt.

Bij vervallen van de Pachtwet zal voor nieuwe overeenkomsten de pachtprijs vrij fors kunnen stijgen, voor bestaande overeenkomsten zal dit geleidelijk gebeuren. De pachtwaarde zal de vrije verkeerswaarde benaderen, doordat de wettelijke bescherming van de pachter komt te vervallen. De pachtprijs zal wellicht niet verder stijgen dan tot 3 % netto rendement, waardoor de forfaitair belaste pachtopbrengst (4 %) de werkelijke pachtopbrengst gaat overstijgen. Bij een stijging van de pachtprijs tot 2,6 %, onder de aanname dat de verpachte waarde stijgt tot de vrije waarde, gaat de verpachter er in het belastingstelsel 2001 niet op voor- of achteruit. Is de pachtprijsstijging meer, dan gaat de verpachter er op vooruit; blijft de pachtprijs beneden de 2,6 %, dan zal de verpachter er op achteruit gaan. Dit geldt in beginsel voor zowel hoge als lagere inkomens.

**2.4.2 Belasting opbrengsten**

De vrijere prijsvorming binnen pachtvereenkomsten zal leiden tot een verschuiving van inkomen van pachters naar verpachters. Van de landbouwers betaalt grofweg circa 30% geen inkomstenbelasting en circa 70% betaalt 30% inkomstenbelasting. (Bron:LEI-DLO)

De institutionele verpachter betaalt 35% vennootschapsbelasting over de winst.

De particuliere verpachter zal, onder de gehanteerde aannames, f 360,- meer belasting per ha betalen. (zie 2.4.1). Een verschuiving van inkomen van pachters naar verpachters zal, door deze



verschillen in belastingtarief tussen pachters en verpachters, de belastingopbrengsten doen toenemen.

### **2.4.3 Bedrijfsopvolging**

Bij bedrijfsopvolging wordt voor grond uitgegaan van de verpachte waarde. Deze waarde is zowel voor de overnameprijs als het successie- en schenkingsrecht het uitgangspunt. Voor successie- en schenking is dit vastgelegd in de Invorderingswet. Dit betekent dat als de grond tegen de verpachte waarde of meer wordt overgedragen aan de bedrijfsopvolger er, mits het bedrijf wordt voortgezet, geen sprake is van schenking.

Bij de voorgestelde aanpassingen van de Pachtwet stijgt de verpachte waarde fors, hetgeen voor de overnameprijs bij bedrijfsopvolging nadelige gevolgen zal hebben. Contractpartijen kunnen die prijs overigens zelf vrijelijk bepalen. Voor successie en schenking heeft, onder de gemaakte veronderstellingen, het vervallen van de Pachtwet wel forse nadelige gevolgen. Indien voor de fiscus bij overname de verpachte waarde, die de vrije verkeerswaarde benadert, het uitgangspunt blijft, dan is er sprake van een schenking als de grond tegen een lagere waarde dan de verpachte waarde wordt overgenomen.

De Commissie Moltmaker heeft onderzocht of het successie- en schenkingsrecht moet worden aangepast voor moderne leefvormen en voor bedrijfsopvolging. Deze commissie is hierbij tot het advies gekomen om in geval van bedrijfsopvolging voor grond de zgn. rendementswaarde te hanteren. Aangezien die in de landbouw laag is, zou dan voor successie en schenking geen sprake zijn van een schenking als de grond wordt overgedragen tegen de rendementswaarde. Hiermee is dit nadeel van de voorgestelde aanpassingen van de Pachtwet ondervangen.

## **3 Gevolgen van de voorstellen van de commissie Pachtbeleid**

### **3.1 Algemeen**

De Commissie Pachtbeleid stelt een verregaande liberalisering van de pachtwetgeving voor. Hoogte van de pachtprijs en looptijd van de overeenkomst worden vrijgelaten. Voor bestaande pachtovereenkomsten wordt een overgangstermijn van 25 jaar voorgesteld. Over de pachtprijs gedurende deze overgangperiode wordt opgemerkt dat de wetgever zich hiervoor op een evenwichtiger grondslag moet bezinnen.

Boeren zullen belangstelling voor pacht houden. Zolang uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte door middel van pacht een economisch aantrekkelijker optie is dan het aankopen van grond zullen er meer kandidaat pachters zijn dan er pachtgrond beschikbaar is.

De voorgestelde liberalisering heft de beschermende werking van de pachtwetgeving verregaand op. Omdat deze bescherming met name de positie van de verpachter aantastte, zal de bereidheid tot verpachten na invoering van de voorstellen van de Commissie Pachtbeleid toenemen. Hierbij zullen verpachters overeenkomsten willen aangaan die een zo goed mogelijk rendement opleveren en waarbij de termijn waarop het verpachte land weer vrij komt past bij hun doelstellingen.

Zo zullen vooral landgoedeigenaren voor lange tijd verpachten. Deze groep verpachters is als geen andere gericht op continuïteit. Institutionele beleggers zullen een afweging tussen meerkosten (m.n. administratie kosten) bij kortere pachttermijnen en de hiermee te behalen hogere opbrengsten maken.

Particuliere beleggers zullen veelal kiezen voor een afzienbare periode, zodat ze op bepaalde momenten in hun leven (de aankoop van een huis, kinderen die gaan studeren, stoppen met werken) opnieuw keuzemogelijkheden hebben.

Naast bovengenoemde overwegingen zal in situaties waarin de kans op een bestemmingswijziging van de pachtgrond richting rode functies als groot wordt ingeschat de looptijd van een pachtovereenkomst worden beperkt.

Doordat de pacht eindig wordt, zal de prijs van gepachte grond die van de prijs van grond in vrije staat dicht benaderen. Verpachte grond zal dan ook makkelijker verhandeld kunnen worden.

Hierdoor is beleggen in grond voor meer beleggers een aantrekkelijke optie, zeker als belegging met een laag risico in een totaal beleggingspakket. Een relatief laag rendement is hierbij eerder acceptabel.

Door deze toegenomen aantrekkelijkheid van beleggen in grond is het te verwachten dat het pachtareaal zal gaan toenemen. De mate waarin hangt af van de vraag of er een pachtprijs kan ontstaan die pachters en verpachters een reële vergoeding voor respectievelijk hun arbeid en hun kapitaal oplevert.

### **3.2 Pachtprijsontwikkeling**

De te verwachten ontwikkeling van de pachtprijs bij invoering van de voorstellen van de Commissie Pachtbeleid is afhankelijk van rendementseisen van pachters en verpachters. Pacht kan slechts een instrument van grotere betekenis worden als er een overbrugbare afstand is tussen de prijzen die pachters willen betalen en verpachters willen ontvangen. Om de mogelijkheden hiertoe in beeld te brengen is nagegaan welke pachten voor pachters zijn op te brengen en welke rendementen voor verpachters gehaald zullen moeten worden.

#### **3.2.1 Mogelijkheden voor pachters**

Bij bedrijfsvergroting wordt gerekend met het verschil tussen extra kosten en extra opbrengsten van de bedrijfsvergroting. Door deze benadering zijn de grondkosten die verantwoord gemaakt kunnen worden sterk afhankelijk van de verhouding tussen de oppervlakte van de uitbreiding en de totale bedrijfsoppervlakte. Dit verklaart bijvoorbeeld waarom een boer vaak bereid is voor "buurmans land" veel meer te betalen dan qua opbrengend vermogen van dat land verantwoord lijkt. Bij het bepalen van de op te brengen pacht zal dit zelfde mechanisme spelen. Hierdoor kan

een bedrijf met voornamelijk pachtgrond minder pacht per hectare betalen dan een eigendomsbedrijf dat er iets bij wil pachten.

In tabel 8 is dit mechanisme uitgewerkt. In afwijking van de Commissie Pachtbeleid is hierbij niet gerekend met de going concern-waarde, maar met de gerealiseerde besparingen op akkerbouw en veehouderij bedrijven. Deze besparingen worden door het LEI berekend op basis van grondpacht. Principieel wijkt deze benadering niet veel af van de benadering op basis van de going concern waarde. Voordeel is echter dat de cijfers voor de verschillende bedrijfstypen voor handen zijn en dat wordt gewerkt met reële gezinsuitgaven in plaats van met een standaard loon. Hierdoor verbeterd het zicht op de financiële ruimte van de bedrijven. Op basis van de besparingen per bedrijf uit het BIN is aangegeven wat de financiële ruimte is voor een pachtverhoging ten opzichte van de nu berekende pacht bij verschillende aandelen van pachtgrond in de bedrijfsoppervlakte.

Tabel 8 Mogelijkheden voor pachtverhoging op basis van gemiddelde besparingen

	oppervlakte (ha)	besparingen	op te brengen extra pacht per ha bij:		
			100% pacht	50% pacht	10% pacht
gemiddeld akkerbouwbedrijf	47	25.000	265	530	2.500
groter akkerbouwbedrijf	57	40.000	350	700	3.500
kleiner akkerbouwbedrijf	19	3.000	80	160	780
gemiddeld sterk gespecialiseerd melkveebedrijf	34	15.000	220	440	2.200
grotere sterk gespecialiseerde melkveebedrijf	36	17.500	245	490	2.430
kleinere sterk gespecialiseerde melkveebedrijf	13	10.000	385	730	3.850

Bron: Besparingen en typering gebaseerd op gegevens van het LEI-BIN

Bij de berekeningen is er van uitgegaan dat de helft van de besparingen voor extra pacht kan worden aangewend. Het LEI gaat bij het berekenen van de besparingen uit van bedrijven op pachtbasis. De pacht die in de tabel staat komt boven op de pachtverhoging die het LEI in zijn berekeningen heeft gehanteerd. De gemiddelde gehanteerde pachtverhoging ligt rond de f 600,- per ha. Bedrijven die 100% pachten kunnen dus tussen de f 680,- en f 1.000,- per ha betalen, pachten de bedrijven 50% dan kan de pachtverhoging tussen de f 760,- en f 1.300,- liggen. Als een bedrijf maar een klein deel hoeft te pachten kan er veel meer worden betaald. Duidelijk is wel dat dan de verhouding tussen pachtverhoging en opbrengend vermogen van de grond ook bij de pacht buiten beeld komt. Bovendien zullen bij extreme pachtverhogingen de marginale opbrengsten niet meer boven de marginale kosten uitkomen.

### 3.2.2 Rendementseis van verpachters

Beleggen in landbouwgrond is een belegging met geringe risico's. De door de verpachter te stellen rendementseis kan dan ook het best vergeleken worden met een beleggingsvorm met een vergelijkbaar profiel. Het lijkt redelijk te veronderstellen dat de verpachter streeft naar een rendement dat gelijk is aan dat van staatsobligaties.

Een gedeelte van het met het verpachten van grond te behalen rendement komt uit de prijsstijging van de grond, die over een langere termijn gezien 3,1 % bedraagt, het andere deel komt uit de pacht.

Een bijzondere eigenschap van beleggen in landbouwgrond is de geringe gevoeligheid voor inflatie. Bij een oplopende inflatie neemt de grondprijs in doorsnee evenredig toe. Hierdoor is een voortdurende herziening van de rendementsberekening bij wijzigende inflatiecijfers overbodig. De rente op staatsobligaties is 5,3 %. Bij een grondprijsstijging van 3,1 % zal de pacht dus op 2,2 % van de vrije verkeerswaarde komen te liggen. Hierdoor komt de pacht bij een momenteel gangbare vrije verkeerswaarde van f 60.000 op f 1.320,- per ha. Bij een vrije verkeerswaarde van f 100.000 zal de pacht op f 2.200,- per ha komen te liggen

De landgoedeigenaar zal wellicht met een lager rendement genoegen nemen, omdat de grond voor hem beheerd wordt en hij daar zeggenschap in heeft. Ook is het denkbaar dat bij verpachting binnen de familie de bedrijfscontinuïteit enigszins boven de rendementseis van de verpachter wordt gesteld.

Vanuit de rendementsdoelstelling van de verpachter gerekend is het in de huidige pachtwetgeving gehanteerde rendement van 2% van de vrije verkeerswaarde een redelijke benadering. Toch zou invoering hiervan wel degelijk zorgen voor een opwaartse druk op de pachtprizen. In het huidige systeem is namelijk de pachtprisstijging zo sterk beperkt, dat in de praktijk meestal een veel lager rendement wordt behaald, waarbij de pachtprisstijging de grondprisstijging soms niet eens kan bijhouden.

### **3.3 Marktevenwicht**

Bedrijven die voor een groot deel afhankelijk zijn van de pacht, krijgen het bij grondprijzen van f 60.000 , f 80.000 of f 100.000 per hectare met een pachtprijs van respectievelijk f 1.320,- , f 1.760,- en f 2.200,- per ha zeer zwaar. Bedrijven die maar een klein deel van de grond pachten hebben een veel sterkere concurrentie positie.

Percelen die goed ontsloten zijn, kunnen worden verdeeld in kleinere stukken die los worden verpacht. Vooral particuliere verpachters zullen proberen grote eenheden te splitsen, omdat dit een hoger rendement oplevert dan wanneer het in zijn geheel als pachtbedrijf wordt benut.

Wie een boerderij pacht van een landgoedeigenaar of van familie zal wellicht met een geringere prijsstijging te maken krijgen, omdat in deze gevallen bij de verpachter vaak ook andere dan rendementsoverwegingen een rol spelen.

Voor bedrijfsgedeelten zal een prijs worden gevormd op een niveau dat voor pachters en verpachters redelijk is. De prijs zal zeker boven het opbrengend vermogen van de grond liggen. Dat is echter niet alleen voorbehouden aan pachtgrond, maar betreft alle landbouwgrond in Nederland. Hierdoor is pachten ook bij deze prijzen, die waarschijnlijk iets boven de 2 % van de vrije verkeerswaarde komen te liggen, een alternatief voor bedrijfsvergroting door grond aankoop. Pachters van hele bedrijven of een groot gedeelte daarvan hebben, wanneer hun verpachter een met andere beleggingen vergelijkbaar rendement wil behalen, geen toekomst voor hun bedrijf. Vanwege de verbeterde rendementen zal de belangstelling voor het verpachten van landbouwgrond toenemen. Dit gegeven gecombineerd met de hierboven genoemde verwachtingen met betrekking tot de toekomstige pachtprizen leidt tot de verwachting dat het belang van pacht als financieringsinstrument voor bedrijfsvergroting in de geschetste situatie behoorlijk zal toenemen, maar dat het aantal bedrijven dat veel of alle cultuurgrond pacht zal afnemen.

## 4 Conclusies, knelpunten en oplossingsrichtingen

### 4.1 Conclusies

Voornaamste conclusies uit de voorgaande analyse zijn:

1. Sinds de herziening van de Pachtwet in 1995 neemt het totaal verpachte areaal weer licht toe.
2. Van deze toename is het grootste deel eenmalige pacht.
3. De afname van de reguliere pacht is het gevolg van de verkoop van verpachte Domein gronden.
4. Tussen de pachtprizen die pachters kunnen betalen en verpachters zullen willen ontvangen is een overbrugbaar verschil. Doorvoering van de voorstellen van de Commissie Pachtbeleid zal dan ook tot een toename van pachtareaal leiden bij pachtprizen die naar verwachting op of iets boven de 2 % van de vrije verkoopwaarde liggen. De ervaringen met de eenmalige pacht ondersteunen deze verwachting.
5. Boeren die een groot gedeelte van hun bedrijfsoppervlakte pachten komen, zeker als deze situatie is ontstaan uit een situatie met hoeve pacht, bij liberalisering van de pacht perspectiefloos klem te zitten.

### 4.2 Knelpunten

Uit de voorgaande analyse zijn een aantal knelpunten naar voren gekomen die optreden bij invoering van de voorstellen van de Commissie Pachtbeleid.

Het voornaamste knelpunt betreft de onmogelijkheid om landbouwbedrijven voort te zetten die grotendeels van pacht afhankelijk zijn. Voor bestaande bedrijven zal een overgangperiode moeten worden aangehouden die voor deze bedrijven redelijk is en waarbij niet alleen de contractduur, maar ook de hoogte van de pachtprijs is geregeld.

De voorstellen van de Commissie Pachtbeleid vergroten de mogelijkheden voor de pacht van los land aanzienlijk. De mogelijkheden voor de pacht van grotere bedrijfsgedeelten nemen echter af. Hierdoor zal de betekenis van pacht voor de structuur van landbouwbedrijven zijn volle potentie niet kunnen benutten.

### 4.3 Oplossingsrichtingen

Bij van pacht afhankelijke bedrijven is een overgangperiode aan te houden die gelijk staat aan loopbaanpacht. Huidige pachters kunnen in ieder geval tot hun 65<sup>e</sup> jaar blijven pachten. Hierbij past een pachtprijsbescherming, om geforceerde pachtbeëindiging door pachtprijsverhoging te voorkomen. Een plafond van 2% van de vrije verkoopwaarde lijkt hierbij redelijk.

Ter compensatie van deze uitgebreidere bescherming kan de overgangstermijn voor de huidige pachtovereenkomsten voor los land bij eigendomsbedrijven sterk worden ingekort. Een periode van zes of twaalf jaar lijkt hierbij voldoende.

Om het nut van het pachtinstrument voor de bedrijfsstructuur te maximaliseren kunnen faciliteiten worden geboden bij de pacht van grotere percelen voor een langere periode. Deze "hoeve pacht" zou bevorderd kunnen worden door bijvoorbeeld bij pachtovereenkomsten met een looptijd van tenminste 25 jaar en een verpachte oppervlakte van tenminste 10 hectare een aftrek op de vermogensrendementheffing per hectare toe te staan. De daardoor gederfde belastingopbrengsten kunnen worden gecompenseerd door de te verwachten stijgende belastingopbrengsten ten gevolge van de gewijzigde pachtwetgeving.