



# Moet ik dit jaar méér pacht betalen?

De pachtpriscoëfficiënten voor de berekening van de pachtprizen werden in december aangepast. Dit is van groot belang voor het correct berekenen en dus nakijken van de gevraagde pacht. In bepaalde streken blijft de coëfficiënt op een status quo, terwijl hij in andere streken licht stijgt.

Betty Van Eyken, stafmedewerker Dienstbetoon

De wet op de beperking van de pachtprizen bepaalt dat de berekening van de maximale pachtprizen gebeurt op basis van het (niet-geïndexeerde) kadastraal inkomen (KI) vermenigvuldigd met de toepasselijke coëfficiënt. Deze coëfficiënten worden telkens voor een periode van drie jaar vastgelegd door de Pachtprizencommissie in Brussel. In december bereikte de Pachtprizencommissie een akkoord over de pachtpriscoëfficiënten voor gronden en gebouwen voor de komende drie jaar, en dit tot en met 12 december 2022. Er werd onder meer rekening gehouden met de evolutie van de rentabiliteit van de afgelopen jaren in de verschillende landbouwstreken. In bepaalde streken blijft de coëfficiënt op een status quo (de zandleemstreek in Oost-Vlaanderen en in Vlaams-Brabant en de leemstreek in West-Vlaanderen) terwijl hij in andere streken licht stijgt, tussen de 1% en de 4%. Enkel voor een beperkt aantal streken (de leemstreek en de grasstreek in Limburg en de zandstreek in West-Vlaanderen) is er sprake van een stijging van de coëfficiënt tussen 5% en 10%. Wat de gebouwen betreft, werd de coëfficiënt voor alle landbouwstreken met 2% verhoogd. In de tabel vind je de nieuwe coëfficiënten die sinds 13 december 2019 van toepassing zijn.

## Pachtprijs is wettelijk beperkt

De maximumpachtprijs wordt berekend aan de hand van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen vermenigvuldigd met de toepasselijke coëfficiënt, afzonderlijk voor gronden en gebouwen en dit per provincie en per landbouwstreek. Basis is het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen: voor de eigenaar-verpachter gaat het dus om het kadastraal inkomen zoals hij het ook moet aangeven in zijn belastingaangifte. Voor de berekening van de maximum toegelaten pachtprijs mag geen rekening gehouden worden met het geïndexeerde KI noch met het KI van de door de pachter opgetrokken gebouwen. Zowel eigenaars als pachters kunnen kosteloos een mondelinge mededeling krijgen van het KI van de onroerende goederen die zij bezitten of waarvan zij pachters zijn, hetzij op het gemeentehuis hetzij bij het kadaster. Om hun hoedanigheid aan te tonen, moeten de belanghebbenden een bewijsstuk voorleggen zoals de identiteitskaart, geschreven pachtcontract, pachtkwitantie enzovoort.

## Herziening pachtprijs en terugbetaling

Het systeem van de wet betreffende de pachtprisen is van dwingend recht en geldt in alle gevallen, ook al wordt in een schriftelijk pachtcontract

een andere voorwaarde gesteld. Partijen kunnen in der minne de pachtprijs herzien op basis van de toegelaten maximumpachtprijs. Wanneer hierover geen (schriftelijk) akkoord bestaat, is de verpachter verplicht de pachter per aangetekende brief op de hoogte te brengen van de verhoogde pachtprijs. Deze vraag tot herziening geldt enkel voor de pachtprizen die vervallen na de datum van de kennisgeving en kan dus nooit terugwerkende kracht krijgen. De pachtprijs die verviel vóór die kennisgeving blijft ongewijzigd. Het principe blijft behouden dat de eigenaar de verhoging niet hoeft te vragen, maar wanneer hij ze wil vragen, moet hij dit per aangetekende brief doen. Er is dus geen automatische aanpassing van de pachtprizen. De maximumpachtprizen mogen niet verhoogd worden met de grondlasten (onroerende voorheffing) of met de bijdragen ten behoeve van de polders en wateringen.

## Uitzondering op de regel

Indien de overeengekomen pachtprijs meer bedraagt dan de wettelijk bepaalde maximumpachtprijs, kan de pachter een vermindering van deze pachtprijs tot het wettelijk toegelaten maximum vorderen. Hij kan zelfs de teruggave vorderen van de door hem betaalde pachtprijs die het wettelijk bedrag overschrijdt. Deze teruggave is

enkel van toepassing op de vervallen en betaalde pachten van de vijf jaar voor het verzoek tot terugbetaling. De maximumpachtprijzen vormen de algemene regel. Als uitzondering op deze algemene regel mogen de betrokken pachtprijzen verhoogd worden met een bepaald percentage indien de pachtovereenkomst aan een aantal voorwaarden voldoet.

Voor de pachtovereenkomsten die voorzien in een eerste gebruiksperiode van 18 jaar of meer en opgesteld zijn bij notariële akte, mag de pachtprijs als

volgt verhoogd worden:

- Eerste gebruiksperiode 18 jaar: gronden: + 36% gebouwen: **+ 18%**
- Eerste gebruiksperiode 21 jaar: gronden: + 42% gebouwen: **+21%**
- Eerste gebruiksperiode 24 jaar: gronden: + 45% gebouwen: **+ 24%**
- Eerste gebruiksperiode 25 jaar of meer: gronden: +50% gebouwen: **+25%**

Opgelet, na dergelijke eerste pachtperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de normale pachtprijs. ■

### Pachtprijscoëfficiënten (herziening 2019, van toepassing vanaf 13/12/2019)

		Coëfficiënten 2016-2019		Coëfficiënten 2019-2022	
		Gronden	Gebouwen	Gronden	Gebouwen
Antwerpen	Polders	7,82	10,46	7,90	10,67
	Zandstreek	7,10	10,46	7,32	10,67
	Kempen	10,11	10,46	10,32	10,67
Limburg	Kempen	9,44	7,63	9,54	7,78
	Zandleem	6,11	7,63	6,17	7,78
	Leem	4,48	7,63	4,72	7,78
	Grasstreek	4,49	7,63	4,73	7,78
Vlaams-Brabant	Zand	6,47	7,62	6,61	7,77
	Kempen	10,25	7,62	10,36	7,77
	Zandleem	5,94	7,62	5,94	7,77
Oost-Vlaanderen	Leem	4,69	7,62	4,74	7,77
	Polders	4,93	6,15	4,98	6,27
	Zandleem	5,08	6,15	5,08	6,27
	Zandstreek	5,41	6,15	5,47	6,27
West-Vlaanderen	Leem	4,93	6,15	4,98	6,27
	Duinen	4,81	6,26	4,86	6,39
	Polders	4,72	6,26	4,77	6,39
	Zandstreek	6,37	6,26	7,04	6,39
	Zandleem	5,18	6,26	5,23	6,39
	Leem	4,77	6,26	4,77	6,39



**Betty Van Eyken,**

stafmedewerker Dienstbetoon  
betty.van.eyken@boerenbond.be

## Is de pacht correct berekend?

Kreeg je bericht om je pacht te betalen? Ga dan aan de hand van de tabel in dit artikel na of de pacht correct berekend werd. Voor de pachten die vervallen vanaf 13 december 2019 gelden immers de nieuwe coëfficiënten om de pachtprijs te berekenen.

*De dienstbetoonconsulenten staan je graag bij met informatie.*