

EOP-Methode

Inhaltsverzeichnis

- [1 Was ist die EOP-Methode?](#)
- [2 Wie funktioniert die EOP-Methode vereinfacht?](#)
- [3 Wofür wird die EOP-Methode typischerweise genutzt?](#)
- [4 Warum ist die EOP-Methode steuerlich problematisch?](#)
 - [4.1 1. Kein Blick auf den örtlichen Markt](#)
 - [4.2 2. Falsche Fragestellung](#)
 - [4.3 3. Gefahr der „Scheingenauigkeit“](#)
- [5 Was sagt der BFH konkret?](#)
- [6 Was ist stattdessen zulässig?](#)
- [7 Merksatz für die Praxis](#)

Rechtsgebiet: Steuerrecht; Mietrecht

1 Was ist die EOP-Methode?

Die **EOP-Methode** (EOP = *Ertragsorientierte Pachtwertmethode*) ist ein **betriebswirtschaftliches Rechenmodell**, mit dem geschätzt wird, **welche Pacht ein „durchschnittlich gut wirtschaftender“ Pächter zahlen könnte**.

Sie fragt also nicht:

Zitat

Was wird für dieses Objekt am Ort tatsächlich gezahlt?

sondern:

Zitat

*Was **könnte** ein normal qualifizierter Betreiber aus dem Objekt erwirtschaften und davon als Pacht zahlen?*

2 Wie funktioniert die EOP-Methode vereinfacht?

Die Methode läuft in etwa so ab:

1. Ausgangsbasis: erwarteter Umsatz

Es wird geschätzt, welchen Umsatz ein durchschnittlicher Betreiber (z. B. einer Gaststätte) erzielen kann.

2. Abzug typischer Kosten

Davon werden pauschal oder statistisch abgezogen:

- Personal
- Wareneinsatz
- laufende Betriebskosten
- sonstige Aufwendungen

3. Ermittlung des „verfügbaren Ertrags“

Übrig bleibt der Betrag, der rechnerisch für:

- Unternehmergeinn **und**
 - Pacht
- zur [Verfügung](#) steht.

4. Ableitung der Pacht

Aus diesem Rest wird eine „wirtschaftlich tragbare“ Pacht berechnet.

?? Ergebnis: eine **theoretisch erzielbare Pacht**, nicht zwingend eine am Markt tatsächlich gezahlte.

3 Wofür wird die EOP-Methode typischerweise genutzt?

Die EOP-Methode wird vor allem eingesetzt bei:

- **Spezialimmobilien** (Gaststätten, Hotels, Kinos, Freizeitobjekte)
- Objekten, bei denen es **kaum Vergleichsobjekte** gibt
- betriebswirtschaftlichen Bewertungen, z. B.:
 - Investitionsentscheidungen
 - Bankenbewertungen
 - Unternehmensbewertungen

?? **Nicht originär für steuerliche Vergleichsmieten gedacht**, sondern für wirtschaftliche Tragfähigkeitsrechnungen.

4 Warum ist die EOP-Methode steuerlich problematisch?

Der BFH kritisiert die Methode aus mehreren Gründen:

4.1 1. Kein Blick auf den örtlichen Markt

Die EOP-Methode:

- arbeitet mit **Durchschnittswerten**
- abstrahiert von konkreten örtlichen Besonderheiten
- bildet den Markt **nur global**, nicht lokal ab

Das Steuerrecht verlangt aber ausdrücklich:

Zitat

den **örtlichen Markt** („ortsübliche Marktmiete/-pacht“)

4.2 2. Falsche Fragestellung

Steuerrecht	EOP-Methode
Was wird am Ort tatsächlich gezahlt ?	Was könnte ein Betreiber zahlen?
Marktpreis	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
Objektbezogen	Betreiberbezogen

?? Damit beantwortet die EOP-Methode **eine andere Frage**, als das Steuerrecht stellt.

4.3 3. Gefahr der „Scheingenauigkeit“

Die Methode erzeugt:

- exakte Zahlen
- scheinbar objektive Ergebnisse

In Wahrheit beruhen diese Zahlen aber auf:

- Annahmen
- pauschalen Erfahrungswerten
- statistischen Durchschnittsdaten

Der BFH hält diese Genauigkeit für **trügerisch**, wenn es um den konkreten Markt geht.

5 Was sagt der BFH konkret?

Der BFH stellt klar:

- Ein Sachverständiger darf **nicht** an der ortsüblichen Marktmiete „vorbeirechnen“.
 - Die Grenze ist überschritten, wenn **etwas anderes** ermittelt wird als die ortsübliche Marktpacht.
 - Die EOP-Methode ermittelt keine Marktpacht, sondern eine **betriebswirtschaftlich tragbare Pacht**.
 - Das genügt steuerlich nicht.
-

6 Was ist stattdessen zulässig?

Auch wenn es schwierig ist:

- **Schätzung** ist erlaubt
- Einschaltung eines **ortskundigen Sachverständigen oder Maklers**
- Orientierung an:
 - regionalen Erfahrungswerten
 - tatsächlichen Vertragsgestaltungen
 - vergleichbaren [Nutzungen](#) (auch mit Anpassungen)

?? Selbst eine **unscharfe, unsichere Schätzung** ist besser als ein rechnerisch exaktes, aber marktfernes Modell.

7 Merksatz für die Praxis

Zitat

Die EOP-Methode sagt, was wirtschaftlich möglich ist – das Steuerrecht fragt, was am Ort üblich ist.