Downloaded from Blogs on 29.11.2026 04:45

By PwC Deutschland | 14 June 2022

Vermietung und Veräußerung von Containern im Rahmen eines Investments als gewerbliche Tätigkeit

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte sich in einem Urteil mit der steuerlichen Qualifizierung von Einkünften aus der Vermietung sowie Veräußerung von Containern auseinanderzusetzen.

Downloaded from Blogs on 29.11.2026 04:45

Sachverhalt

Die Klägerin schloss dazu mehrere Kauf- und Verwaltungsverträge ab. Ausweislich dieser Verträge erwarb die Klägerin als „Investor“ eine bestimmte Anzahl von Containern und beauftragte die Verkäufer zugleich mit der Verwaltung der erworbenen Container zu einem garantierten Mietzins für die Dauer von fünf Jahren. Die Verkäufer sollten alle mit der Verwaltung zusammenhängenden Verträge eigenverantwortlich abschließen und garantierten dem Investor, dass bereits zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragungen ein Miet- oder Agenturverhältnis bestehe. Zugleich erklärten sie sich bereit bzw. behielten sich vor, ein Angebot zum Rückkauf der Container zu unterbreiten.

Das Finanzamt stufte die Einkünfte aus der Containervermietung als sonstige Einkünfte nach § 22 Nr. 3 Einkommensteuergesetz (EStG) ein, da der Rahmen privater Vermögensverwaltung nicht überschritten sei. Der An- und Verkauf der Container folge keinem einheitlichen Konzept und die Betätigung der Klägerin erschöpfe sich in der Anschaffung und Finanzierung sowie der Vereinnahmung des vereinbarten Mietzinses. Ein Rückkauf der Container sei nicht fest vereinbart worden und es habe der Klägerin freigestanden, ein etwaiges Kaufangebot anzunehmen oder die Vermietung weiter zu betreiben.

Die Klägerin begehrte dagegen die Berücksichtigung der erklärten Verluste aus ihrer Tätigkeit als Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Sie habe nachhaltig gehandelt, indem sie mit den Verkäufern insgesamt fünf Kauf- und Verwaltungsverträge abgeschlossen habe. Ihr wirtschaftliches Gesamtkonzept ergebe sich aus dem Anlageprospekt zum Investment, wonach der Veräußerungserlös der Container den wesentlichen Teil der prognostizierten Rendite ausmache.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf stufte in seinem Urteil die Vermietung und beabsichtigte Veräußerung der Container als gewerblich ein.

Die Grenze privater Vermögensverwaltung sei unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Verklammerung überschritten. Denn bereits im Zeitpunkt der Investitionen der Klägerin habe festgestanden, dass sich das erwartete positive Gesamtergebnis nur unter Einbeziehung der Erlöse aus dem Verkauf der vermieteten Container erzielen lasse.

Es sei kein alternatives Geschäftskonzept ersichtlich, dessen Prognose ein positives Gesamtergebnis ohne Einbeziehung eines Veräußerungserlöses in Aussicht stelle. Dabei sei unschädlich, dass die Rückveräußerungen tatsächlich nicht wie geplant erfolgt seien. Denn die Qualifikation der Einkunftsart sei nach der Sichtweise des Steuerpflichtigen im Zeitpunkt des Abschlusses der Verträge vorzunehmen. Die zur Weiterveräußerung bestimmten Container stufte das Gericht als Umlaufvermögen ein und versagte deshalb u.a. eine gewinnmindernde Berücksichtigung der geltend gemachten AfA.

Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig. Die Klägerin hat gegen das Urteil eine Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt.

Fundstelle

Downloaded from Blogs on 29.11.2026 04:45

Finanzgericht Düsseldorf, Urteil vom 21. Dezember 2021 (**13 K 2755/20 E**), die Nichtzulassungsbeschwerde ist beim BFH unter dem Az. III B 9/22 anhängig; siehe auch den Newsletter Juni 2022 des Finanzgerichts.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Vermietung und Verpachtung, containers, gewerbliche Tätigkeit