

Steuerliche Beurteilung der Vermietung von vorhandenen und nicht existenten Containern

EINKOMMENSTEUER

Im Zusammenhang mit der Vermietung von Containern als Kapitalanlage haben sich die Finanzgerichte bereits mehrfach mit den daraus entstehenden Steuerfolgen, insbesondere bei fehlgeschlagenen Investments befassen müssen.

Die Vermietung erfolgt in der Regel nach folgendem Schema: Ein Container-Eigentümer verkauft gebrauchte Hochsee-Container an einen Investor. Der neue Eigentümer vermietet die Container in der Regel für fünf Jahre an den Verkäufer oder eine Reederei zurück. Es wird dafür mit dem Verkäufer eine garantierte Miete vereinbart. Nach Ablauf der Mietzeit macht der Investor ein Ankaufsangebot zu einem bereits beim Erwerb vereinbarten Verkaufspreis und der ursprüngliche Eigentümer erhält den Container zurück. Rechnet man die Mieterlöse und den späteren Rückkaufspreis zusammen, dann ergibt sich bei planmäßigem Verlauf eine Rendite, die bei 5 % oder mehr liegt.

Steuerlich geht der Container-Erwerber von Einkünften aus der Vermietung beweglicher Gegenstände (gem. § 22 Nr. 3 EStG) aus. Der Verkauf ist dann in Höhe der Differenz zwischen Verkaufserlös und dem Buchwert nach Ablauf der Mietzeit ebenfalls steuerpflichtig. Die Finanzgerichte und der Bundesfinanzhof haben dazu aber auch andere Rechtsauffassungen vertreten. So ging das Finanzgericht Düsseldorf (Az. 13 K 2760/20) davon aus, dass diese Geschäfte als Gewerbebetrieb einzustufen sind und die Container wegen des geplanten Verkaufs als Umlaufvermögen zu werten sind. Dies hätte zur Folge, dass von den Mieteinnahmen keine AfA (Absetzung für Abnutzung) abgezogen werden kann. Der Bundesfinanzhof folgte dieser Auffassung zwar nicht (Az. III R 35/22), gab aber dem Finanzgericht auf, zu prüfen, ob der Investor überhaupt wirtschaftlicher Eigentümer der Container geworden war. Es fehlte nämlich hier die übliche Besitzurkunde für die Container bei dem Investor. Der Ausgang des Verfahrens ist noch nicht bekannt.

In einem anderen Fall hatte der Verkäufer zwar einen Kaufvertrag abgeschlossen und auch die spätere Miete garantiert, die Container existierten tatsächlich aber gar nicht. Dies wurde erst bei der späteren Insolvenz des Verkäufers erkannt. Der Erwerber machte daraufhin in seiner Steuererklärung einen Verlust aus Gewerbebetrieb geltend, weil er weder weitere Mieten noch den späteren Verkaufserlös erwarten konnte. Hierzu entschied das Finanzgericht Münster (Az. 6 K 608/22), dass der Käufer nach seiner subjektiven Vorstellung von gewerblichen Einkünften aus der Vermietung ausgehen konnte und dies zunächst für die steuerliche Beurteilung maßgeblich sei. Eine AfA könne aber nicht abgezogen werden, da dies nach § 7 EStG nur bei tatsächlichem wirtschaftlichem Eigentum zulässig ist, hier gilt die subjektive Auffassung nicht.

HINWEIS

Viele dieser Modelle sind nicht auf Substanz, sondern auf Scheinrendite aufgebaut. Oftmals handelte es sich um strukturierte Schneeballsysteme, bei denen neue Investorengelder die Auszahlungen an frühere Investoren finanzieren.

Auch wenn ein Vertrag rechtlich „ordentlich“ aussieht, ersetzt das keine wirtschaftliche Prüfung! Wer Container erwirbt, die er selbst nie physisch kontrollieren kann, trägt ein hohes Risiko – sowohl für den Kapitalverlust als auch für steuerliche Konsequenzen (z. B. Versagung von AfA oder Rückabwicklung bei Insolvenz des Anbieters).

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (August 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de