

Umstrittene Aufteilung beschlossen: Regierung beteiligt Vermieter an den CO₂-Kosten ihrer Mieter

STUFENMODELL. Alle (berechtigte) Kritik konnte das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) nicht verhindern. Nach Bundesregierung und Bundestag stimmte Ende November auch der Bundesrat dem Entwurf zu. Die neue Regelung gilt seit 1. Januar (und erstmals für den Abrechnungszeitraum 2023).

VON SIBYLLE BARENT

Seit dem 1. Januar 2021 bereits wird auf Grundlage des Brennstoffemissions-handelsgesetzes (BEHG) eine CO₂-Abgabe auf Öl und Erdgas erhoben. Bundesregierung, Bundestag und zuletzt der Bundesrat haben beschlossen, dass Vermieter ab dem Abrechnungszeitraum 2023 an den CO₂-Kosten ihrer Mieter beteiligt werden. Die Höhe der Beteiligung richtet sich nach dem Verbrauch und dem verwendeten Brennstoff.

Die Regelung ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter erfolgt anhand eines 10-Stufen-Modells. Neben Heizöl und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO₂-Kosten für Fernwärme.

So funktioniert das Stufenmodell:

Bei Wohnungen mit besonders hohen CO₂-Emissionen – ab 52 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kg CO₂/m²/a) – müssen Vermieter 95 Prozent und Mieter 5 Prozent der CO₂-Abgabe tragen. Je niedriger die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist der Anteil des Vermieters an den CO₂-Kosten. Nur in der besten Stufe – mit weniger als 12 kg CO₂/m²/a – muss sich der Vermieter nicht beteiligen und der Mieter die Kosten alleine tragen.

Wann muss der CO₂-Preis gezahlt werden?

Söfern Wärme oder Warmwasser aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, entstehen CO₂-Emissionen

BESCHLOSSENE AUFTEILUNG DES CO₂-PREISES

Wohngebäude / gemischte Nutzung

CO ₂ -Ausstoß (pro m ² und Jahr)	Anteil Vermieter	Anteil Mieter
weniger als 12 kg	0%	100%
12 bis 17 kg	10%	90%
17 bis 22 kg	20%	80%
22 bis 27 kg	30%	70%
27 bis 32 kg	40%	60%
32 bis 37 kg	50%	50%
37 bis 42 kg	60%	40%
42 bis 47 kg	70%	30%
47 bis 52 kg	80%	20%
mehr als 52 kg	95%	5%

Nichtwohngebäude

CO ₂ -Ausstoß (pro m ² und Jahr)	Anteil Vermieter	Anteil Mieter
irrelevant	50%	50%

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWi)

und die CO₂-Abgabe wird fällig. Mieter müssen diese entsprechend ihrem Verbrauch entrichten. Vermieter werden je nach Einstufung des Gebäudes an den CO₂-Kosten beteiligt. Nach dem neuen Gesetz fällt auch Fernwärme unter die Regelungen zur Aufteilung der CO₂-Abgabe, ganz gleich, ob ein CO₂-Preis nach europäischem Emissionshandel (ETS) oder ein nationaler Kohlendioxidpreis nach dem BEHG erhoben wird.

Die Verordnung gilt ab dem Abrechnungszeitraum 2023. Die neue Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter wird daher in der Regel erst mit den im Jahr 2024 erstellten Abrechnungen notwendig. Einige Abrechnungsdienstleis-

ter haben bereits angekündigt, dass sie die Einstufung der Immobilie in das 10-Stufen-Modell und die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter automatisch mit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung übernehmen. Den Abrechnungsdienstleistern müssen hierfür die auf den Rechnungen des Energieversorgers separat ausgewiesenen CO₂-Mengen und CO₂-Kosten mitgeteilt werden.

Ausnahmen bei Denkmalschutz und Anschlusszwang:

In manchen Fällen hindern öffentlich-rechtliche Vorgaben (etwa aufgrund von Denkmalschutz, der Pflicht zur Nutzung von Fernwär-

me oder Milieuschutz) den Vermieter daran, die Energiebilanz eines Gebäudes zu verbessern. Der eigentlich nach den neuen Regeln vom Vermieter zu tragende CO₂-Kostenanteil wird in diesen Fällen halbiert oder entfällt ganz. Der Anteil entfällt ganz, wenn solche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen. Stehen die Vorgaben jeweils nur der energetischen Gebäudeverbesserung oder nur der optimierten Wärme- und Warmwasserversorgung entgegen, wird der Kostenanteil des Vermieters halbiert.

Für Nichtwohngebäude gilt dieses Stufenmodell nicht. In diesen Fällen werden die CO₂-Kosten je zur Hälfte von Vermieter und Mieter getragen. Ein Stufenmodell auch für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 nach Vorliegen der dafür noch notwendigen Datengrundlagen etabliert werden. ■

SIBYLLE BARENT ist Leiterin „Steuer- und Finanzpolitik“ bei Haus & Grund Deutschland.



Haus & Grund
RHEINLANDWESTFALEN
Verlag und Service GmbH

Mietverträge online
24 Std. täglich verfügbar
www.verlag-hausundgrund.de



Auch bei teilnehmenden Haus & Grund-Vereinen möglich.