Umstrittene Aufteilung beschlossen: Regierung beteiligt Vermieter an den CO_2-Kosten ihrer Mieter

STUFENMODELL. Alle (berechtigte) Kritik konnte das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG) 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 Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) eine CO_2-Abgabe auf Öl und Erdgas erhoben. Bundesregierung, Bundestag und zuletzt der Bundesrat haben beschlossen, dass Vermieter ab dem Abrechnungszeitraum 2023 an den CO_2-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 CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter erfolgt anhand eines 10-Stufen-Modells. Neben Heizöl und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO_2-Kosten für Fernwärme.

So funktioniert das Stufenmodell:

Bei Wohnungen mit besonders hohen CO_2-Emissionen – ab 52 Kilogramm CO_2 pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kg CO_2/m²/a) – müssen Vermieter 95 Prozent und Mieter 5 Prozent der CO_2-Abgabe tragen. Je niedriger die CO_2-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist der Anteil des Vermieters an den CO_2-Kosten. Nur in der besten Stufe – mit weniger als 12 kg CO_2/m²/a – muss sich der Vermieter nicht beteiligen und der Mieter die Kosten alleine tragen.

Wann muss der CO_2-Preis gezahlt werden?

Sofern Wärme oder Warmwasser aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, entstehen CO_2-Emissionen und die CO_2-Abgabe wird fällig. Mieter müssen diese entsprechend ihrem Verbrauch entrichten. Vermieter werden je nach Einstufung des Gebäudes an den CO_2-Kosten beteiligt. Nach dem neuen Gesetz fällt auch Fernwärme unter die Regelungen zur Aufteilung der CO_2-Abgabe, ganz gleich, ob ein CO_2-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 Abrechnungsdienstleister haben bereits angekündigt, dass sie die Einstufung der Immobilie in das 10-Stufen-Modell und die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter automatisch mit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung übernehmen. Den Abrechnungsdienstleistern müssen hierfür die auf den Rechnungen des Energieversorgers separat ausgewiesenen CO_2-Mengen und CO_2-Kosten mitgeteilt werden.

Ausnahmen bei Denkmalschutz und Anschlusszwang:

In manchen Fällen hindern öffentlich-rechtliche Vorgaben (etwa aufgrund von Denkmalschutz, der Pflicht zur Nutzung von Fernwärme oder Milieuschutz) den Vermieter daran, die Energiebilanz eines Gebäudes zu verbessern. Der eigentlich nach den neuen Regeln vom Vermieter zu tragende CO_2-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 CO_2-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. ■

BESCHLOSSENE AUFTEILUNG DES CO_2-PREISES

Wohngebäude / gemischte Nutzung

CO_2-Ausstoß *(pro m² 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 m² und Jahr)*	Anteil Vermieter	Anteil Mieter
irrelevant	**50%**	**50%**

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWI)

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

Foto: Kathrin39 / AdobeStock

Gaspreisdeckel: Entlastung von Verbrauchern und kleinen Unternehmen ab März 2023 geplant

ENERGIEKOSTEN. Von März bis Ende 2023 soll der Preis für Erdgas und Wärme begrenzt werden – jedenfalls zu einem großen Teil. Zusätzlich ist eine rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar geplant. Wir fassen für Sie die wichtigsten Rahmenpunkte dieses Preisdeckels zusammen.

VON INKA-MARIE STORM

Ab März 2023 sollen die Preise für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden. Der Brutto-Arbeitspreis beträgt für das Kontingent bei leitungsgebundenem Erdgas 12 Cent pro Kilowattstunde, bei Wärme beträgt er für dieses Kontingent 9,5 Cent pro Kilowattstunde. Im März 2023 erhalten Verbraucher zudem eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar. Die Preisgarantie gilt bis zum Ende des Jahres 2023.

HINWEIS:

Bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe war das Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Da Änderungen zu diesem Zeitpunkt bereits absehbar waren, wird an dieser Stelle (noch) nicht auf einzelne Details eingegangen. Diese reichen wir Ihnen zu gegebener Zeit nach.

Wie funktioniert der Gaspreisdeckel?

Die Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme werden verpflichtet, den Letztverbrauchern, Vermietern von Mehrfamilienhäusern mit zentraler Heizungsanlage und Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) sowie kleinen Unternehmen (zum Beispiel Handwerksbetrieben) den Entlastungsbetrag gutzuschreiben. Diese Gutschrift erfolgt entweder in den Abrechnungen oder bei den Voraus- und Abschlagszahlungen. Der Entlastungsbetrag ist die Differenz zwischen dem aktuell vereinbarten Preis und dem garantierten Preis für das Kontingent von 80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauchs. Für den Verbrauch, der diesen Prozentsatz überschreitet, erhält der Nutzer keine Gutschrift. Hierfür ist also der aktuell vereinbarte Preis zu zahlen.

Pflichten für Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme:

Der Lieferant muss dem Verbraucher möglichst bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 die Höhe der ab dem 1. März zu zahlenden Abschläge in Textform mitteilen. Dabei muss über preisbindende Elemente informiert werden, damit die Berechnung der bisherigen und künftigen Abschlagszahlungen nachvollziehbar ist. Das beinhaltet unter anderem Informationen zum aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, zum Brutto-Grundpreis und zum Referenzpreis.

Außerdem muss die Höhe des Entlastungskontingents (80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauchs, wobei die Netzentnahme für den Zeitraum des Kalenderjahres 2021 maßgeblich ist) und die Höhe des Entlastungsbetrags erkenntlich sein. Der Entlastungsbetrag muss gleichmäßig auf die Abschläge verteilt werden.

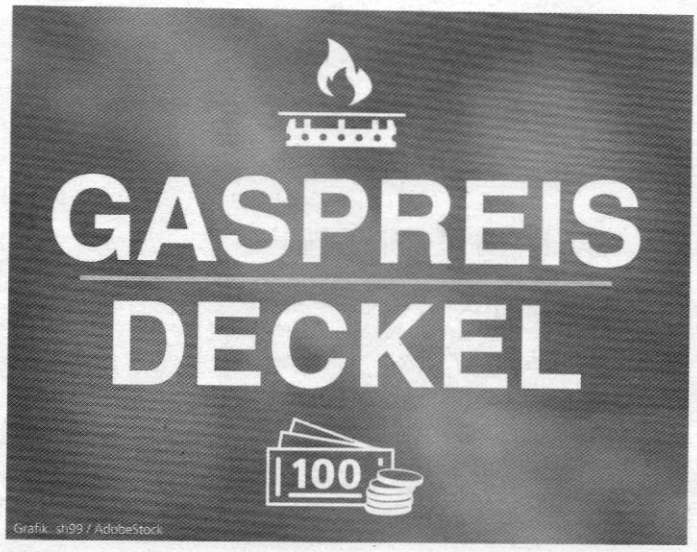
Der Lieferant ist auch verpflichtet, im Rahmen der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Dabei werden Entlastungsbeträge nur auf die tatsächlichen Brutto-Verbrauchskosten gewährt. Sollte der Verbraucher also Rückzahlungsansprüche gegen den Lieferanten haben, sind diese auf die tatsächlich geleisteten Abschlagszahlungen begrenzt.

Informationen dazu werden sich ebenfalls auf den Internetseiten der Lieferanten finden lassen. Das wird voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023 der Fall sein.

Pflichten für Wärmelieferanten:

Die Lieferanten sind verpflichtet, ab dem 1. März bis Dezember 2023 ihren Kunden den Entlastungsbetrag monatlich gutzuschreiben. Die Entlastung für Januar und Februar erfolgt ebenfalls in der turnusgemäßen Abrechnung nach dem 28. Februar 2023 als einmali-

ger Entlastungsbetrag. Die Lieferanten haben ihren Kunden den künftigen gedeckelten Abschlag bis zum 15. Februar 2023 mitzuteilen. Die Mitteilung muss außerdem die bisherige Abschlagshöhe, den aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, den Referenzpreis und den daraus resultierenden Entlastungsbetrag enthalten.
Die Wärmelieferanten sind verpflichtet, die Entlastungsbeträge im Rahmen der Abrechnung auszuweisen. Zudem werden Informationen auf deren Internetseiten veröffentlicht (voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023).



Grafik: sh99 / AdobeStock

Pflichten für Vermieter mit zentralen Heizungssystemen:

- Abrechnung:
  Vermieter müssen die Entlastung, die ihnen der Lieferant gewährt, bei der Heizkostenabrechnung für ihre Mieter berücksichtigen und die Entlastungsbeträge gesondert ausweisen.

- Anpassung der Vorauszahlungen:
  Vermieter, die seit dem 1. Januar 2022 eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme vorgenommen haben, müssen die Vorauszahlungen für die Mieter wegen der gedeckelten Preise auf eine angemessene Höhe anpassen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse, die seit diesem Zeitpunkt neu begründet wurden. Ausnahme: Macht die Anpassung weniger als 10 Prozent des aktuellen vorauszuzahlenden Betrages aus, ist sie nicht notwendig.
  Angepasst werden müssen die Vorauszahlungen, wenn der Vermieter die Mitteilung über die Höhe der Abschlagszahlungen ab März 2023 erhält. Erstellt er bereits in diesem Zeitraum die Heizkostenabrechnung für 2022, kann die Anpassung ebenfalls mit der Abrechnung vorgenommen werden.
  Vermieter und Mieter können sich durchaus darauf einigen, keine Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen und die Entlastung im Rahmen der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung für 2023 anzurechnen. Denn erst zu diesem Zeitpunkt stehen die tatsächlich vom Mieter zu tragenden Kosten fest.
  Vermieter, die bisher keine Erhöhung wegen der gestiegenen Gaspreise vorgenommen haben, können die Vorauszahlungen auch anpassen, wenn eine Änderung der Betriebskosten um mindestens 10 Prozent eingetreten ist. Die Anpassung ist aber zu begründen; ferner muss der Vermieter seinem Mieter auf dessen Nachfrage Auskunft erteilen, welche Tatsachen der Kalkulation zugrunde liegen.

- Informationspflichten:
  Vermieter müssen außerdem ihre Mieter über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen in Textform informieren, sobald sie die Mitteilung zu den neuen Abschlägen ab März 2023 erhalten haben.

Umsetzung in der WEG:
Auch die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ist verpflichtet, die Entlastungen in den Einzelabrechnungen auszuweisen. Die WEG kann darüber entscheiden, ob sie die monatlichen Kostenvorschüsse anpassen oder darauf verzichten will. Allerdings erhalten die einzelnen Eigentümer den Anspruch, ihre individuellen Kostenvorschüsse zu senken, wenn die mit dem Haushaltsplan beschlossenen Vorschüsse die tatsächlichen Kosten um mehr als 10 Prozent übersteigen. Dies ist insbesondere für vermietende Eigentümer relevant, wenn sie zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ihres Mieters verpflichtet sind und die Differenz nicht selbst zahlen möchten.
Übrigens: Auch die WEG ist verpflichtet, die Eigentümer über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen in Textform zu informieren, sobald sie die Mitteilung zu den neuen Abschlägen ab März 2023 erhalten hat.

Entlastungsbeträge sind steuerpflichtig:
Lieferanten, Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften sind verpflichtet, die Entlastungen in den Abrechnungen auszuweisen sowie die Namen und Anschriften der Letztverbraucher einer noch zu bestimmenden staatlichen Stelle elektronisch zu übermitteln. Der Grund dafür ist, dass die Entlastungsbeträge steuerpflichtig sind. Zu welchem Zeitpunkt die Übermittlung der Daten erfolgen muss, steht derzeit noch nicht fest. ■

INKA-MARIE STORM ist Chefjustiziarin beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland.

Treppenrenovierung von den Experten.
Preiswert. Sauber. Akkurat. In NRW und bundesweit.

Festpreisgarantie ✔ Kompetente Beratung vor Ort ✔
Erstklassige Verarbeitung durch hauseigene Monteure ✔
Laminat, Vinyl oder Echtholz ✔
Riesige Auswahl an Dekoren und Echthölzern ✔
Kein Abbruch ✔ Minimale Lärm- & Staubbelastung ✔
Für gewerbliche & private Auftraggeber ✔

HÖPING – die Festpreis-Renovierer. Qualität seit 1973.