

CO2-Steuer auf Heizkosten: Auch Vermieterseite soll zukünftig zahlen

18. July 2022

Hintergrund: Die Klimaabgabe

Seit dem 01.01.2021 wird auf die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) bei Gebäuden eine Steuer erhoben (sogenannte Klimaabgabe). Verbraucherinnen und Verbraucher zahlen diese Abgabe zusammen mit den Heizkosten für beispielsweise Öl oder Gas. Bei Mietobjekten ist es bisher ausschließlich die Mieterseite, die im Ergebnis mit der CO₂-Steuer belastet wird. Denn spätestens mit der Nebenkostenabrechnung dürfen Vermieterinnen und Vermieter die Zusatzkosten an die Mieterinnen und Mieter weitergeben bzw. diese zahlen die Abgabe von vornherein selbst, falls sie den Vertrag über Wärmelieferungen direkt mit dem Versorger geschlossen haben. Viele Vermieterinnen und Vermieter haben bereits ihre Forderungen auf Nebenkostenvorauszahlungen angepasst. Ziel der Umweltsteuer ist es, Mieterinnen und Mieter zu einer nachhaltigeren Energienutzung zu bewegen und den Verbrauch zu reduzieren. Paradebeispiel für unnachhaltiges Verhalten mieterseits ist regelmäßig das Heizen bei geöffnetem Fenster im Winter, das durch die finanzielle Mehrbelastung vermieden werden soll. Gesetzliche Grundlage der CO₂-Besteuerung ist das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG). Derzeit liegt die Abgabe bei 30 € pro Tonne CO₂ und wird in den kommenden Jahren kontinuierlich steigen.



Die Neuregelung im Überblick

Ende Mai hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf beschlossen, der eine Neuverteilung der Klimaabgabe vorsieht (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz). Demnach soll ab dem 01.01.2023 die CO₂-Steuer nicht mehr nur von der Mieterseite getragen, sondern zwischen dieser und der Vermieterseite aufgeteilt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wärmeenergie vermierterseits bestellt wird oder sich die Mieterinnen und Mieter selbst versorgen. Zur Begründung wird angeführt, dass Mieterinnen und Mieter den Energieverbrauch des Gebäudes nur begrenzt beeinflussen können, da sie insbesondere Art und Alter der Heizungsanlage nicht in der Hand haben. Daher soll auch für Vermieterinnen und Vermieter ein finanzieller Anreiz entstehen, das Gebäude möglichst energieeffizient zu errichten oder zu modernisieren. Vorgesehen ist bei **Wohnimmobilien** ein zehnstufiges Modell, das darüber entscheidet, wie viel Prozent der Abgabe jeweils vermierter- und mieterseits zu zahlen ist:

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis <17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis <22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis <27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis <32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis <37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis <42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis <47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis <52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
>=52 kg CO ₂ /m ² /a	10 %	90 %

Quelle: Bundesrat Drucksache 246/22 - Gesetzentwurf der Bundesregierung

Die Idee: Je mehr Energie ein Gebäude verbraucht, umso ineffizienter wird es eingestuft und desto mehr sollen Vermieterinnen und Vermieter an den Kosten beteiligt werden. Ist der Energieverbrauch hingegen besonders niedrig (unter 12 kg CO₂/m²/a) werden Vermieterinnen und Vermieter für ihr energieeffizientes Gebäude, z.B. EH55-Standard, in dem Sinne „belohnt“, dass Mieterinnen und Mieter – wie bisher – die CO₂-Kosten vollständig tragen. Das Einstufungsmodell könnte in Zukunft noch einmal verfeinert werden und dann an Energieeffizienzklassen anknüpfen, die im Energieausweis enthalten sind. Darüber wird im Zusammenhang mit der anstehenden Reform über die Energieausweispflicht gesprochen werden (▶ **siehe Beitrag zum Thema**).

Bei der Vermietung von **Gewerbeimmobilien** hingegen soll die Kostentragung auf Vermieterseite pauschal mindestens bei einer Quote von 50 % liegen. Grund dafür ist, dass aktuell noch kaum Daten für eine abgestufte Lösung existieren, die sich an der Art des Gewerbes, der Größe und der Nutzung der Immobilie orientiert. Mit einer fundierten Datenlage wird nicht vor Ende 2024 gerechnet.

Schließlich sieht der Gesetzentwurf gewisse Ausnahmen von der Kostenteilung vor. So soll der Vermieteranteil um die Hälfte gekürzt werden, wenn entweder energetische Verbesserungen oder Verbesserungen der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes nicht möglich sind, insbesondere aufgrund entgegenstehender Denkmalschutzvorschriften oder Erhaltungssatzungen. Ist keine der beiden Maßnahmen möglich, sollen Vermieterinnen und Vermieter sogar gar keine Kosten übernehmen müssen.

Praktische Konsequenzen

Für die Mehrheit der Vermieterinnen und Vermieter wird die Neuregelung eine finanzielle Mehrbelastung bedeuten. Daher wird sich regelmäßig die Frage stellen, ob sich Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilie anbieten und ob diese wiederum auf die Mieterseite durch Mieterhöhungen umgelegt werden können. Bei Wohnraumvermietungen dürfte sich außerdem der Verwaltungsaufwand bei der Nebenkostenabrechnung in gewissem Umfang erhöhen, da nach Einordnung des Energieverbrauchs in eine Verteilungsstufe die jeweiligen Anteile der Vertragspartner für den Abrechnungszeitraum ermittelt werden müssen. Für gewerbliche Mietverhältnisse gilt zwar vorerst die 50:50-Regelung, das Stufenmodell soll aber auch hier in den kommenden Jahren eingeführt werden, wenn mehr Berechnungsdaten für die Energieeffizienz vorliegen. Bis dahin besteht im gewerblichen Immobiliensektor die Möglichkeit, die Verteilung der CO₂-Steuer vertraglich abweichend zu regeln, solange Mieterinnen und Mieter nicht mehr als 50% der Abgaben tragen müssen. Dieses Vorgehen dürfte sich insbesondere dann anbieten, wenn die Kostentragung von jeweils 50 % aufgrund der hohen Individualität von Gewerbemietverträgen nicht sachgerecht erscheint. In diesem Zusammenhang könnte eine individuelle Vereinbarung über die Kostentragung der Klimaabgabe gleichzeitig die Chance sein, den Mietvertrag insgesamt auf ein ökologisch nachhaltigeres Fundament zu stellen - Stichwort „green contracts“ bzw. „green lease“.

Bei Fragen zum Thema stehen Ihnen unsere Ansprechpartner des **Kompetenzteams Green Contracts** gerne zur Verfügung.

Kapellmann | green
contracts®

AUTHORS



Anne Baureis

 Office Hamburg

 +49 40 3009160-44

 anne.baureis@kapellmann.de