

Merkblatt

CO₂-Abgabe: Was Vermieter und Mieter jetzt wissen sollten

Vermieter werden ab 2023 durch das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz an den Kosten für die CO₂-Bepreisung beteiligt. Bisher wurden diese komplett von den Mietern im Rahmen der Nebenkostenabrechnung getragen. Die neuen Vorgaben zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter sind bereits auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen. Ziel dieses Gesetzes ist es, einen Anreiz zu Energieeinsparungen und zu energetischen Sanierungen im Gebäudebereich zu setzen und Mieter zu entlasten.

Grundsatz

Die Kohlendioxidkosten werden abgestuft entsprechend dem Kohlendioxidausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und damit anhand der energetischen Qualität des Gebäudes verteilt. Damit soll eine Aufteilung erreicht werden, die den Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten von Vermieter- und Mieterseite auf den Kohlendioxidausstoß Rechnung trägt und Anreize schafft, Treibhausgasemissionen möglichst weit zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ist, desto höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil. Damit soll der Vermieter zu energetischen Sanierungen motiviert werden. Berechnungsgrundlage ist der jährliche CO₂-Ausstoß des Gebäudes in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche.

Vorgehensweise

Der Vermieter ermittelt – wenn er die Wärme bezieht – im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Die Brennstofflieferanten/Wärmelieferanten müssen in ihren Rechnungen die nötigen Angaben zum CO₂-Verbrauch liefern. Ist der Mieter selbst Vertragspartner mit dem Energielieferanten, nimmt er im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung die Aufteilung vor.

Werden in einem Gebäude mehrere Wohnungen vermietet, ist die Gesamtwohnfläche des Gebäudes maßgeblich. Berechnet wird der Wert für das gesamte Wohngebäude, nicht für die einzelne Wohnung. Es muss also der Jahresenergieverbrauch des ganzen Gebäudes durch die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen geteilt werden.

Merkblatt

CO₂-Abgabe: Was Vermieter und Mieter jetzt wissen sollten

Kostenaufteilung

Die Aufteilung der Kosten ergibt sich aus nachfolgender Tabelle und ist zu Gunsten der Mieter bindend. Eine höhere Belastung des Mieters als mit den angegebenen Werten ist also nicht zulässig. Entsprechende Abreden – etwa in einem Mietvertrag oder in einer Ergänzung zum Mietvertrag – sind unwirksam.

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	5 %	95 %

Besondere Immobilien, Denkmalschutz

Bestehen öffentlich-rechtliche Vorgaben, die einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen (z. B. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen) ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter.

Merkblatt

CO₂-Abgabe: Was Vermieter und Mieter jetzt wissen sollten

Gewerbeimmobilien, Nichtwohngebäude

Bei Nichtwohngebäuden – also etwa Gewerbeimmobilien – werden die Kohlendioxidkosten häufig zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt. Die hälftige Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden soll jedoch im Jahr 2025 von einem Stufenmodell abgelöst werden.

Ausnahmen

In Wohngebäuden mit maximal 2 Wohnungen, von denen eine durch den Vermieter bewohnt wird (z. B. Familienheim mit vermieteter Einliegerwohnung), sowie in den Konstellationen, wie sie in § 11 Heizkostenverordnung aufgezählt sind (z. B. Alters- und Pflegeheime, Lehrlings- und Studentenheime) findet keine Kohlendioxidkostenaufteilung statt.

© 2023 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Bild: © Parradee/www.stock.adobe.com

Stand: Januar 2023

E-Mail: literatur@service.datev.de