

CO₂-Kosten: Vermieter tragen CO₂-Preis ab 1.01.2023 anteilig mit – Vermieter und Verwalter in der Pflicht

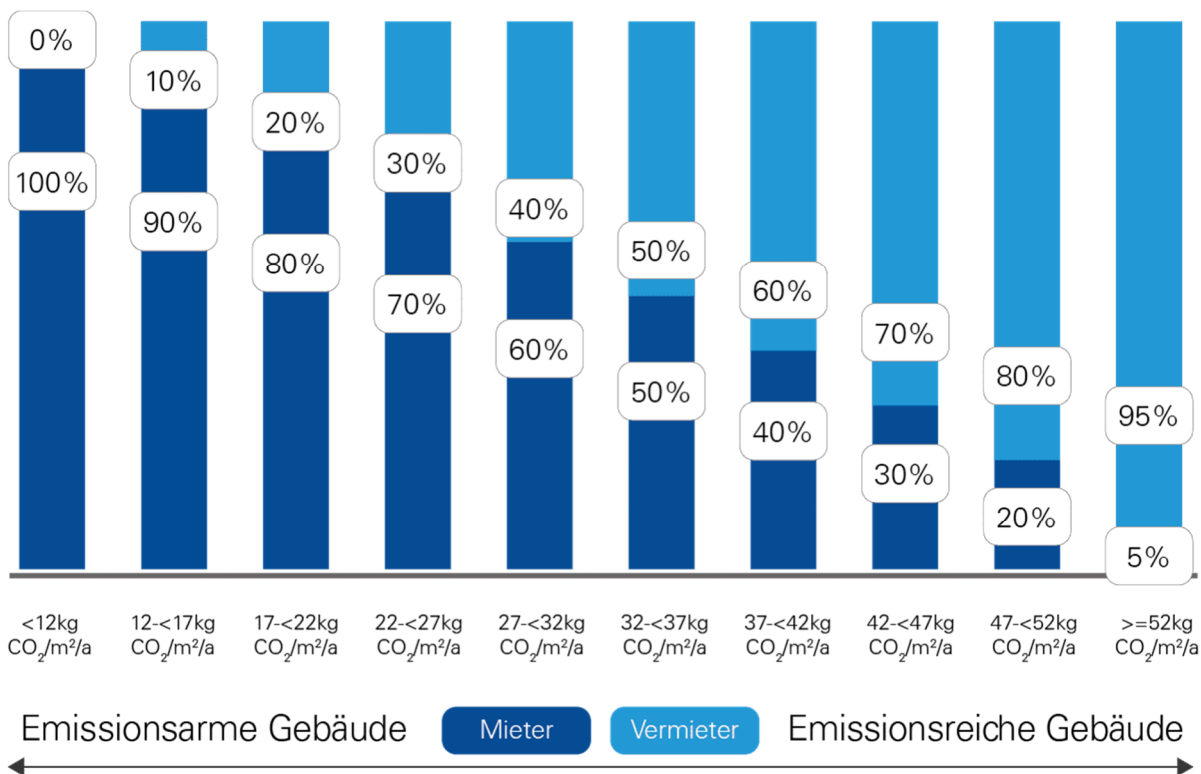
02.02.2023 Quelle: VCIC (Verband der Immobilienverwalter)

Seit dem 1. Januar 2023, ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz, kurz CO₂KostAufG, in Kraft und ist Teil des Klimaschutzprogramms.

Das bedeutet, dass zukünftig der aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) resultierende CO₂-Preis hinsichtlich Wohngebäuden nicht mehr nur vom Bewohner getragen werden muss, sondern auf Bewohner und Vermieter bzw. Verwalter anhand eines Stufenmodells aufgeteilt wird.

Dieses Stufenmodell orientiert sich laut CO₂KostAufG an der „energetischen Qualität des Gebäudes“. Ziel des neuen Gesetzes ist es, Bewohner zu Energieeinsparungen zu motivieren und Vermieter bzw. Verwalter zu energetischen Maßnahmen zu bewegen.

Je schlechter die Energiebilanz der Immobilie, desto mehr müssen sich Vermietende gemäß der Tabelle zum Stufenmodell an den CO₂-Kosten beteiligen.



Die Verteilung der CO₂-Kosten erfolgt im Rahmen der Heizkostenabrechnung. Auf Basis der CO₂-Menge und der Quadratmeter Ihrer Liegenschaft wird in der Heizkostenabrechnung der Emissionsgrad errechnet und die Immobilie in das Zehn-Stufenmodell eingeordnet.

Bei einer Immobilie mit sehr hohem energetischem Standard, z. B. einem KfW-Effizienzhaus 55 tragen die Mietenden die CO₂-Kosten weiterhin vollständig allein. Solche Häuser verbrauchen lediglich 55 Prozent der Energie eines Neubaus nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Bei Immobilien mit einer sehr schlechten Energiebilanz müssen Vermietende hingegen entsprechend der Tabelle zukünftig bis zu 95 Prozent der CO₂-Kosten übernehmen.

Die im CO₂KostAufG vorgesehene Aufteilung der Kohlendioxidkosten ist für Abrechnungszeiträume, die mit dem 01.01.2023 beginnen, anzuwenden.

Die CO₂-Kostenaufteilung zwischen Vermieter und Mieter wird daher in der Regel erst mit den in 2024 erstellten Abrechnungen notwendig. Für die aktuelle Abrechnungsperiode besteht noch kein Handlungsbedarf. Die CO₂-Kosten können bis zum 31.12.22 in voller Höhe auf die Bewohner umgelegt werden.

Damit das Stufenmodell auf das Gebäude angewendet werden kann, muss die Immobilie energetisch klassifiziert werden. Diese Klassifizierung wird anhand der Heizkostenabrechnung ermittelt. Der Energieausweis spielt hier keine Rolle.

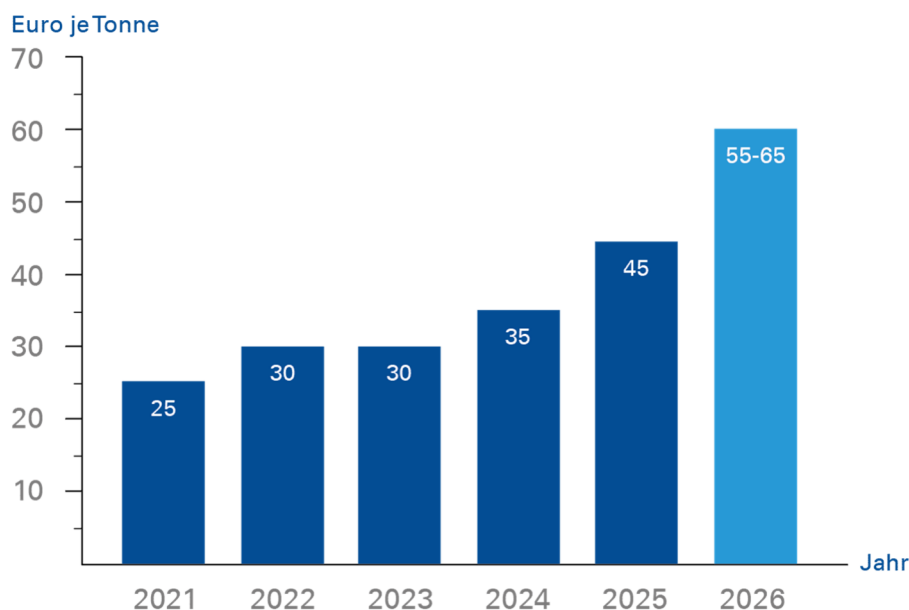
Die CO₂-Emissionen (kg CO₂/Jahr) für die gesamte Immobilie werden bereits seit dem 1. Dezember 2021 in der Heizkostenabrechnung, gemäß Rechnung des Energielieferanten, dargestellt. Der gesamte CO₂-Emissionsausstoß muss nun auf den Ausstoß pro Quadratmeter heruntergerechnet werden. Dafür wird die Jahresmenge CO₂ durch die Gesamtwohnfläche der Immobilie geteilt, sodass ein spezifischer CO₂-Wert pro Quadratmeter und Jahr (kg CO₂/m²/a) bestimmt werden kann. Dieser Wert wird dazu genutzt, die richtige Einordnung zu einer der Gebäudeklassen vorzunehmen.

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz bezieht sich auf alle Wohngebäude und Gebäude mit gemischter Nutzung, die primär Wohnzwecken dienen, in welchen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen. Bei Nichtwohngebäuden wird zunächst eine hälftige Teilung der Kohlendioxidkosten eingeführt.

Berechnung des CO₂-Preises

Grundlage der CO₂-Bepreisung ist das Emissionshandelsgesetz. Der Handel mit CO₂-Verschmutzungsrechten startete am 1.01.2021 mit einem fixen CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne und soll wirken wie eine Steuer.

Bis zum Jahr 2025 werden die Zertifikate schrittweise mit einem auf 55 Euro ansteigenden Festpreis ausgegeben. Ab 2026 wird der Zertifikate-Preis durch Versteigerung ermittelt, wobei ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro pro Tonne CO₂ vorgegeben ist.



Für das Jahr 2023 beläuft sich der CO₂-Preis umgerechnet bei Gas auf 0,546 Cent / kWh netto (30,- € / to CO₂).