

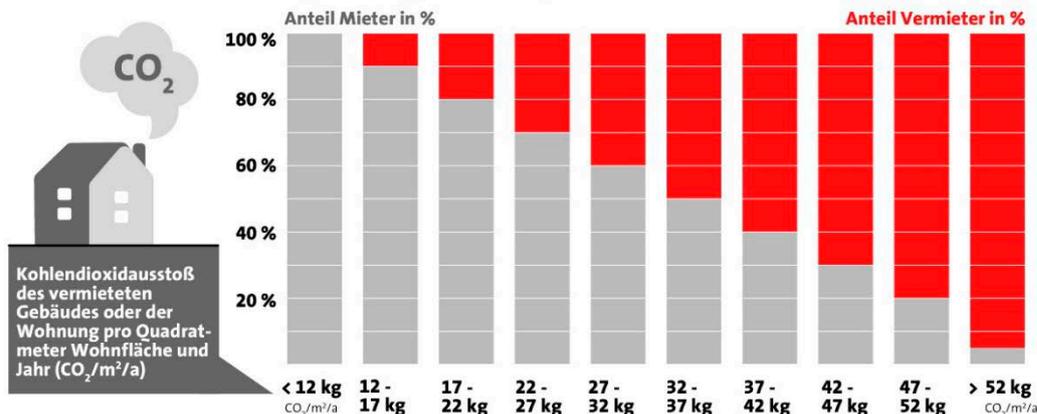
## Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Steuer: Was bedeutet das für Vermieter und Mieter?

Nach der Einigung der Ampel-Koalition über den Haushalt 2024 wird es für Vermieter und Mieter schon in diesem Jahr deutlich teurer: Die Klimaabgabe ist zum 1. Januar 2024 auf 45 Euro pro Tonne Kohlendioxid gestiegen, statt wie ursprünglich geplant auf 40 Euro. Ab 2025 wird sie sich weiter auf 55 Euro je so genanntes Emissionszertifikat erhöhen. Im vergangenen Jahr lag die CO<sub>2</sub>-Steuer noch bei 30 Euro. Mit der Nebenkostenabrechnung für 2023 werden erstmals auch Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Kosten der Mieter beteiligt. Was kommt nun konkret auf die beiden Gruppen zu?

Mit der CO<sub>2</sub>-Steuer möchte die Bundesregierung den Verbrauch fossiler Brennstoffe reduzieren, die einen großen Anteil an Treibhausgasen emittieren und so den Klimawandel bekämpfen. Die Verbraucherinnen und Verbraucher sollen dadurch ermutigt werden, ihren Verbrauch zu verringern und auf erneuerbare Energiequellen umzusteigen. Bei vermieteten Wohnimmobilien müssen die Kosten für den CO<sub>2</sub>-Preis nach einer gesetzlichen Regelung mit dem sperrigen Namen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Maßgeblich ist dabei der Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Grundsätzlich gilt: Je schlechter der energetische Zustand einer Immobilie und je höher der Energieverbrauch und somit der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist, desto größer ist der Anteil, den die Vermieter übernehmen müssen.

### CO<sub>2</sub>-Steuer: Wer zahlt wieviel?

Stufenmodell zur Kostenaufteilung in Abhängigkeit zum Energieverbrauch der Immobilie



Quelle: CO<sub>2</sub>KostAufG, Anlage (zu den §§ 5 bis 7)

© LBS 2024

Liegt der Jahresverbrauch der vermieteten Wohnimmobilie im besten Fall unter der 12-Kilogramm-Grenze CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter, hat der Vermieter keinerlei Kosten zu tragen. Sollte das vermietete Objekt im schlechtesten Fall jedoch mehr als 52 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter und Jahr verursachen, zahlen Vermieter 95 Prozent der Kosten, Mieter nur noch den Rest von fünf Prozent. →

### **So wird die CO<sub>2</sub>-Abgabe ermittelt**

Um die CO<sub>2</sub>-Abgabe korrekt ermitteln zu können, müssen Vermieter zunächst wissen, wie hoch der Energieverbrauch sowie der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ihres Mietobjekts ist. In welche Stufe eine Mietwohnung fällt, lässt sich an der Heizkostenabrechnung ablesen: Seit 1. Januar 2023 sind die Lieferanten von Brennstoffen und Wärme gesetzlich dazu verpflichtet, unter anderem den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und den CO<sub>2</sub>-Kostenanteil des gelieferten Brennstoffs gesondert aufzuführen. Diese beiden Angaben dienen als Grundlage für die Berechnung und Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter, die in zwei Schritten erfolgt.

Im ersten Schritt werden die Gesamtkosten für die CO<sub>2</sub>-Abgabe bei Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten auf die Quadratmeter jeder einzelnen Mietwohnung umgelegt. Dies geschieht anhand folgender Formel: CO<sub>2</sub>-Gesamtkosten pro Jahr geteilt durch die Gesamtfläche multipliziert mit der anteiligen Wohnungsfläche. Für den zweiten Schritt bietet das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) einen leicht verständlichen Online-Rechner (<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de>), mit dem sich die Kostenanteile für Vermieter und Mieter berechnen lassen. Das Tool fragt den Gesamtverbrauch des Gebäudes ab und hinterlegt automatisch den CO<sub>2</sub>-Preis im Abrechnungszeitraum sowie den zugrundeliegenden Emissionsfaktor des angegebenen Brennstoffs. Anschließend ordnet er das vermietete Objekt anhand des errechneten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes pro Quadratmeter und Jahr in die entsprechende Emissionsstufe ein und gibt die prozentualen Anteile für Vermieter und Mieter an den CO<sub>2</sub>-Kosten an. Mit diesen Prozentwerten lässt sich dann die Steuer zwischen Vermieter und Mieter aufteilen.

### **Emissionsstufe bestimmt Kostenaufteilung**

Folgendes Beispiel zeigt die monetäre Belastung aus der CO<sub>2</sub>-Steuer für eine einzelne mit Erdgas beheizte Wohnung mit 80 Quadratmeter Wohnfläche: Nach Angaben des Umweltbundesamts liegt der private Energieverbrauch bei durchschnittlich 130 kWh Wärme pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Dies entspräche einem Energieverbrauch von insgesamt 10.400 kWh pro Jahr. Laut BMWK-Rechner würde dieser Verbrauch bei einem CO<sub>2</sub>-Preis von 30 Euro je Tonne für das Jahr 2023 zu einer CO<sub>2</sub>-Steuer von rund 67 Euro inklusive Umsatzsteuer führen. 2024 läge dieser Betrag bei etwa 109 Euro. In beiden Jahren wären die Kosten zu 70 Prozent vom Mieter und zu 30 Prozent vom Vermieter zu tragen.

Der BMWK-Rechner berücksichtigt auch Sonderfälle wie Gebäude unter Denkmalschutz. Da hier die staatlichen Vorgaben die Möglichkeiten energetischer Sanierungen für Eigentümer erheblich einschränken, werden diese Objekte weniger stark oder gar nicht am CO<sub>2</sub>-Preis beteiligt. →

**Wann Mieter aktiv werden müssen**

Mieterinnen und Mieter von Wohnungen mit Etagenheizung oder von gemieteten Einfamilienhäusern, die eigene Verträge bei einem Energielieferanten haben, müssen selbst ausrechnen, wie hoch der CO<sub>2</sub>-Kostenanteil des Vermieters ist und ihm innerhalb von zwölf Monaten nach Erhalt der Brennstoffrechnung eine Forderung darüber schicken. Vermieter können den Betrag entweder erstatten oder im Rahmen der jährlichen Betriebskostenaufstellung verrechnen.

---

**Unser Online-Service:**

presse.lbs.de

Folgen Sie uns auf X:

**@Bausparkassen**

**Verena Quast**

Telefon 06131 13-4052

Telefax 06131 13-434052

E-Mail: verena.quast@lbs-sued.de

**Belegexemplar bitte an:**

LBS Süd

Jägerstraße 36

70174 Stuttgart