

CO₂-Steuer: Was Mieter und Vermieter zahlen müssen

Bisher tragen Mieter die Abgabe alleine, ab 2023 soll sich das ändern – Ansturm auf Energieberater

VON CAROLINE MIDDERRHOFF

München – Um seine Umweltziele zu erreichen und den Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid (CO₂) entsprechend zu verringern, hat die Bundesregierung vergangenes Jahr eine CO₂-Steuer eingeführt, also eine Steuer auf die Freisetzung neuen Kohlendioxids. Das betrifft auch Mieter über die Heizkosten. Aktuell zahlen Mieter die Klimaabgabe noch ganz alleine. Das soll sich ändern. Ab dem 1. Januar 2023 wird die CO₂-Abgabe zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Vermieter zahlen dann mit – wie viel, hängt von der Energiebilanz ihrer Immobilie ab (siehe Grafik). Noch sind nicht alle Fragen abschließend geklärt. Ein Überblick über das, was bekannt ist.

■ Was ist die CO₂-Steuer?

Die CO₂-Steuer trat mit der Einführung des sogenannten Brennstoffemissionshandelsgesetzes am 1. Januar 2021 in Kraft. Grundsätzlich bedeutet die Steuer: je mehr CO₂ ein Bürger verbraucht, beispielsweise zum Heizen, desto höher ist der Betrag, den er am Ende zahlen muss.

Die Steuer wird pro Tonne freigesetztes Kohlendioxid erhoben. 2021 waren das 25 Euro pro Tonne, heuer sind es bereits 30 Euro pro Tonne. Der Preis wird jährlich angehoben und soll im Jahr 2025 55 Euro pro Tonne betragen. 2026 soll ein Preiskorridor von mindestens 55 und höchstens 65 Euro gelten.

Heizen wird dadurch, unabhängig von anderen kostentreibenden Faktoren wie den Rohstoffpreisen, ebenfalls stufenweise teurer. Da durch die Verwendung von Heizöl eine höhere Treibgasemission entsteht als durch Erdgas, schlägt die Steuer bei Öl auch entsprechend höher zu Buche als bei Gas.

■ Warum wurde eine CO₂-Steuer eingeführt?

Kohlendioxid trägt als sogenanntes Treibhausgas maßgeblich zum Erderwärmung und damit zum Klimawandel bei. Die Bundesregierung hat vergangenen Sommer die eigenen Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 im Klimaschutzgesetz verankert. Bereits bis 2030 sollen demnach die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

Die CO₂-Abgabe soll ein Anreiz für einen sparsameren Energieverbrauch sein. Während durch die Steuer fossile Heiz- und Kraftstoffe teurer werden, werden Technologien, die Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen, attraktiver, so die Rechnung der Bundesregierung. Klima-



Gute Dämmung senkt die Steuerlast: Dafür müssen Immobilienbesitzer aber eine Stange Geld für die energetische Sanierung in die Hand nehmen. FA

neutrale Produkte und Geschäftsmodelle sollen sich in der Folge besser auf dem Weltmarkt durchsetzen.

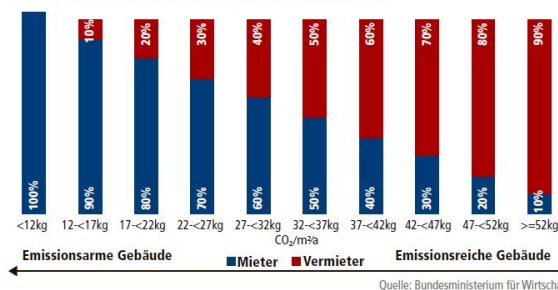
■ Wie wirkt sich die steigende CO₂-Abgabe bis zum Jahr 2025 auf die Heizkosten aus?

In diesem Jahr beläuft sich die CO₂-Abgabe nach Berechnungen der Verbraucherzentrale Deutschland für ein energetisch saniertes Einfamilienhaus mit Gasheizung und 6500 Kilowattstunden (kWh) Jahresverbrauch auf 42 Euro pro Jahr. Bei einem schlecht gedämmten Einfamilienhaus mit entsprechend höherem Verbrauch (20 000 kWh) sind es bereits 130 Euro.

Bei einer Ölheizung liegt die CO₂-Abgabe laut Verbraucherzentrale bei einem energetischen Haus (650 Liter pro Jahr) aktuell bei rund 62 Euro, bei einem weniger gut gedämmten Haus (2000 Liter Verbrauch) sogar bei 191 Euro pro Jahr.

Bis 2025, haben die Verbraucherschützer errechnet, steigt die CO₂-Abgabe für ein Einfamilienhaus mit guter Energiebilanz und Gasheizung auf 77 Euro pro Jahr – ein weniger gut saniertes Haus liegt dann etwa bei 238 Euro. Richtig teuer wird es im Jahr 2025 bei Öl. Die CO₂-Abgabe liegt bei energetischen

CO₂-Steuer: So will der Bund die Kosten aufteilen



Zwischmühle: Ist eine Wohnung energetisch extrem schlecht, muss der Mieter künftig nur noch zehn Prozent der Steuer tragen. Sanierter der Vermieter, droht ihm aber eine nicht unerhebliche Mieterhöhung.

Häusern dann bei 114 Euro, bei weniger oder schlecht sanierten Häusern sogar bei 350 Euro pro Jahr.

■ Wer bezahlt die CO₂-Steuer?

Aktuell tragen Mieter die durch die Steuer verursachten Mehrkosten noch alleine. Die Ampel-Koalition will die Mieter allerdings perspektivisch entlasten. Im Koalitionsvertrag verspricht sie eine faire Aufteilung des zusätzlich anfallenden CO₂-Zuspreises zwischen Mietern und

■ Wie genau sollen die Mieter entlastet werden?

Mithilfe eines zehnstufigen Modells (siehe Grafik) soll ab 2023 ein Teil der Kosten auf die Vermieter umgelegt werden. Entscheidend ist hierbei die Energiebilanz der eigenen Immobilie bzw. des Mietobjekts. Das Stufenmodell

wird es nur für Wohngebäude geben.

■ Wo finde ich die Energiebilanz für mein Gebäude?

Die Energiebilanz eines Gebäudes lässt sich auf der Heizkosten- bzw. Gasabrechnung ablesen. Aber erst mit Erhalt der Abrechnung Ende 2022 erfahren Mieter, mit welchen Kosten zu rechnen ist und in welche Energiebilanz-Stufe ihre Wohnung eingruppiert wird. Zusätzlich soll geprüft werden, ob in Zukunft anstel-

le der Heizkostenabrechnung der Energiekennwert des Energieausweises als Bemessungsgrundlage gelten soll.

■ Wie erhält man einen Energieausweis für seine Immobilie?

Aktuell verfügt noch nicht jede Immobilie über einen geeigneten Energieausweis. Erstellt werden die Ausweise auf Grundlage der Begutachtung eines Gebäudes durch einen Energieberater.

■ Wer stellt den Energieberater?

Sollte noch kein geeigneter Energieausweis vorliegen, muss der Vermieter diesen durch einen Energieberater erstellen lassen. Der Mieter muss sich darum nicht kümmern. Energieberater gibt es beispielsweise bei der Verbraucherzentrale Bayern. (Telefon: 089/55 27 94 0).

Seit Bekanntgabe des Gesetzes zur CO₂-Steuer ab 2023 ist die Anfrage nach Energieberatern sprunghaft gestiegen. In manchen Einsatzgebieten habe sich die Nachfrage sogar verzehnfacht, sagte ein Sprecher der Verbraucherzentrale auf Anfrage. Diese enorme hohe Nachfrage hat bei der Verbraucherzentrale in Bayern zu einem vorübergehenden Ansturm von Anfragen geführt.

Selbst die Abarbeitung der bereits eingegangenen Anfragen werde wohl noch Monate dauern, sagte ein Sprecher der Verbraucherzentrale.

■ Müssen Immobilien mit schlechter Energiebilanz saniert werden?

Nein, Vermieter und Eigentümer werden vom Gesetzgeber nicht zu einer Sanierung gezwungen. Die Aufteilung der CO₂-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter soll energetische Modernisierungen für Vermieter jedoch attraktiver machen.

■ Werden energetische Sanierungen gefördert?

Sowohl das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördern einzelne Sanierungsmaßnahmen. Seit Januar 2021 können beim BAFA Zuschüsse für Heizungsanlagen, Dämm-Maßnahmen und den Fensteraustausch beantragt werden. Die KfW fördert Maßnahmen zur energetischen Sanierung, zum altersgerechten Umbau und zum Einbruchschutz von Gebäuden. Gefördert werden zudem Brennstoffzellen, Photovoltaikanlagen und Ladestationen durch zinsgünstige Kredite oder Zuschüsse.

■ Wer trägt die Kosten einer energetischen Sanierung?

Investieren Vermieter in energetische Sanierungen, können dem Verein „Haus & Grund“ zufolge acht Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Bei einem Mehrfamilienhaus mit 500 Quadratmeter Wohnfläche belaufen sich die Kosten einer solchen Modernisierung auf etwa 80 000 Euro. Bei einer Umlage von acht Prozent, in dem Fall 6400 Euro, ergäbe sich eine Mietsteigerung von 1,07 Euro pro Quadratmeter. Die Monatsmiete einer 80 Quadratmeter großen Wohnung würde sich um 85 Euro erhöhen. Besonders einkommensschwache Schichten können diese Mieterhöhung häufig kaum tragen – oft leben aber gerade diese Menschen in Gebäuden mit schlechter Energiebilanz.

■ Welche Fragen sind derzeit noch offen?

Ungeklärt ist laut Haus & Grund, wie mit Sanierungen bei denkmalgeschützten Gebäuden, beziehungsweise Immobilien, die dem Ensemblechutz unterliegen, umgegangen werden soll. Auch die Frage, wer die CO₂-Abgabe bei Etagenheizungen oder der Nutzung von Fernwärme zahlen muss, sei offen.

Das sagt der Mieterverein

Ein Sprecher warnt: „Das ist keine faire Regelung“

Volker Rastätter ist Sprecher des Mietervereins München. Er sagt: „Der Beschluss der Bundesregierung, erst die Mieter ab 2023 von der Abgabe zu entlasten, steht im Widerspruch zur Koalitionsvereinbarung, die eine Entlastung um 50 Prozent zum 1. Juli 2022 vorsah.“ In Anbetracht der extrem steigenden Energiekosten führe dieser Vertrauensbruch der Mieter in die Bundesregierung zu einer weiteren Belastung. „Die schmalen Schultern müssen wieder mehr tra-



Volker Rastätter
Mieterverein München

gen als die breiten“, sagt Rastätter. Er befürchtet, dass die neue Regelung einen Anreiz für die Vermieter darstellt, durch energetische Modernisierung ihre Kosten bei

der Abgabe zu senken. „Den Preis hierfür zahlen wieder die Mieter, nach der gesetzlichen Regelung sind dies Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können“, sagt er. „Ungerecht ist, dass ein Vermieter, dessen Gebäude energetisch auf der untersten Stufe steht, nur 90 Prozent der Abgabe zahlen soll, während bei Gebäuden, die auf der obersten Stufe energetisch stehen, der Mieter 100 Prozent zu zahlen hat.“ Das sei keine faire Regelung für die Mieter. mc

Das sagt der Hausbesitzerverein

Rudolf Stürzer befürchtet weniger Anreize für Mieter, sparsam zu sein



Rudolf Stürzer, Haus- und Grundbesitzerverein München. mw

Rudolf Stürzer ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Er sagt: „Die derzeitige Einstufung der energetischen Qualität einer Wohnung nach der Heizkostenabrechnung, das heißt nach dem Verbrauch des Mieters, ist völlig ungeeignet. Damit bleibt der energetische Zustand des Gebäudes – gerade darum geht es ja – unberücksichtigt.“ Ein hoher Verbrauch müsse nämlich nicht zwingend die Folge eines schlechten energetischen Zustands sein, sondern

könne auch auf dem Heizverhalten des Mieters beruhen. „Grundlage der energetischen Einstufung der Wohnung muss daher ausschließlich der in einem Energieausweis ausgewiesene Energiekennwert der Wohnung sein“, sagt Stürzer. Hinzu komme: Je mehr sich der Vermieter nach diesem Stufenmodell an der CO₂-Abgabe des Mieters beteiligen müsse, desto weniger bestünde für den Mieter ein Anreiz zu einem sparsamen Umgang mit der Energie. mc