

Mustermann & Partner Steuerberatungsgesellschaft

Musterstraße 1 • 12345 Musterstadt

Hier kann Ihr
Briefkopf, auch
mit Kanzlei-Logo,
aufgedruckt
werden!

Mandanten-Information: So setzen Sie als Vermieter die Neuerungen bei den Gas-, Wärme- und CO₂-Kosten richtig um

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

unsere Heizkosten sind nicht nur aufgrund der Rohstoffpreiserhöhungen in den letzten Monaten stark gestiegen. Das Heizen mit Öl und Gas wird auch in den kommenden Jahren durch den steigenden CO₂-Preis sukzessive teurer werden. Zudem besteht die Notwendigkeit, die vorhandenen Energieressourcen zum Schutz der Umwelt zu schonen und also den Verbrauch zu reduzieren. Auf diese komplexen Herausforderungen hat die Bundesregierung mit einer **Vielzahl neuer Regelungen** reagiert, die auch **unmittelbare Folgen für Sie als Vermieter** haben.

So werden die Verbraucher einerseits über die sogenannte Dezember-Soforthilfe einmalig bei den **Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme** entlastet.

Andererseits werden die **CO₂-Kosten von Wohngebäuden** nach einem Stufenmodell zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Des Weiteren werden die **Preise für Strom, Gas und Wärme** gedeckelt und Härtefallregelungen für **andere Heizstoffe** erarbeitet.

Die Konsequenzen dieser Neuerungen für Sie als Vermieter stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten vor. Zudem übersetzen wir sie in konkrete To-dos, damit Sie bei der Umsetzung auf der sicheren Seite sind.

1 Dezember-Soforthilfe für 2022

Von der Dezember-Soforthilfe profitieren **Privathaushalte**, die **Erdgas oder Fernwärme** nutzen, sowie **kleinere Unternehmen** mit einem Jahresverbrauch bis zu 1,5 Mio. kWh Gas. Ihnen wird nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) eine einmalige Soforthilfe gewährt, indem ihnen entweder die Abschlagszahlung für den Dezember 2022 erlassen wurde oder indem sie über die nächste Jahresabrechnung um den entsprechenden Betrag entlastet werden. Die Pflicht der Erdgas- bzw. Fernwärmelieferanten, den Endverbrauchern für jede ihrer deutschlandweiten Entnahmestellen einen einmaligen Entlastungsbetrag gutzuschreiben, ist ebenfalls im EWSG verankert.

Inhaltsverzeichnis

1	Dezember-Soforthilfe für 2022	1
2	CO ₂ -Kostenaufteilung ab 2023	2
3	Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse ab 2023	4
4	Härtefallregelung für andere Heizstoffe	4

Hinweis: Die Höhe der Entlastung hängt davon ab, ob mit Erdgas oder Fernwärme geheizt wird. Die Erstattung durch den Energielieferanten erfolgt(e) in der Regel durch einen Verzicht auf die im Dezember fällige Voraus- oder Abschlagszahlung oder durch eine direkte Zahlung an die Kunden.

Der **Entlastungsbetrag für Erdgas** errechnet sich aus dem im Dezember 2022 gültigen Arbeitspreis multipliziert mit einem Zwölftel des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs. Der **Entlastungsbetrag für Fernwärme** beträgt 120 % des Betrags der im September 2022 an das Versorgungsunternehmen geleisteten monatlichen Voraus- oder Abschlagszahlung.

1.1 To-dos für Sie als Vermieter

Wie die Soforthilfe in der Praxis funktioniert, hängt vom Einzelfall ab. Unter anderem kommt es darauf an,

- ob Sie als Vermieter oder aber Ihre Mieter Kunden des Gas- oder Wärmelieferanten sind,
- ob Sie die Betriebskostenvorauszahlungen (inkl. Heizkostenvorauszahlungen) Ihrer Mieter angesichts der steigenden Kosten bereits erhöht und
- wann Sie den Mietvertrag abgeschlossen haben.

In den meisten Fällen haben nicht die Mieter den **Vertrag mit dem Gas- oder Fernwärmeversorger** geschlossen, sondern der **Vermieter**, der die Energiekosten dann im Rahmen der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung auf die Mieter umlegt. In diesem Fall soll der **Vermieter den vom Versorger erhaltenen Soforthilfebetrag** an seine Mieter weitergeben. Wenn ein Mieter selbst Vertragspartner des Energielieferanten ist, erfolgt die Abwicklung direkt zwischen ihm und dem Lieferanten.

Regelfall: Laufende Mietverhältnisse ohne krisenbedingte Erhöhung der Vorauszahlungen

Wenn Sie als Vermieter in Ihren bestehenden Mietverhältnissen die monatlichen Voraus- oder Abschlagszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten noch nicht erhöht haben, müssen Sie die **Entlastung mit der nächsten jährlichen Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergeben**. In der Abrechnung ist der Entlastungsbetrag gesondert auszuweisen. Die für den Dezember 2022 bereits geleistete Zahlung müssen Sie in der Abrechnung entsprechend berücksichtigen.

Sonderfälle: Laufende Mietverhältnisse mit erhöhten Vorauszahlungen und neue Mietverhältnisse

Wenn Sie in bestehenden Mietverhältnissen die Voraus- oder Abschlagszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten

seit dem 01.02.2022 erhöht haben, waren Ihre **Mieter** berechtigt, den **Erhöhungsanteil für Dezember 2022 nicht zu entrichten**. Dies galt auch für Erhöhungen, die Sie und Ihre Mieter aufgrund der gestiegenen Energiekosten einvernehmlich vereinbart haben.

Läuft ein Mietverhältnis erst seit dem 01.02.2022, basierend auf einem Mietvertrag mit bereits erhöhten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, so konnten Ihre **Mieter** ihre **Vorauszahlung für den Dezember 2022 um pauschal 25 % kürzen**.

Hinweis: Haben Ihre Mieter versäumt, die Vorauszahlung zu kürzen, so müssen Sie den zu viel geleisteten Betrag im Rahmen der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung zugunsten der Mieter berücksichtigen.

Lediglich bei ausnahmsweise zulässigen Warm- bzw. Pauschalmieten (z.B. bei vorübergehender Vermietung oder Vermietung eines Zweifamilienhauses, in dem der Vermieter selbst eine Wohnung bewohnt) entfällt die Pflicht zur Weitergabe der Entlastung an die Mieter.

2 CO₂-Kostenaufteilung ab 2023

Eine faire Verteilung der CO₂-Kosten: Mit dieser Intention und dem neuen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) hat die Bundesregierung für viel Diskussionsstoff in der Immobilienwirtschaft gesorgt. Denn seit dem 01.01.2023 sollen sich auch die **Vermieter an den zusätzlichen CO₂-Kosten beteiligen**, die seit 2021 für das Heizen mit Heizöl und Erdgas erhoben und bisher von den Mietern allein getragen werden. Zudem soll das Gesetz die Vermieter dazu motivieren, ihre Mietimmobilien energetisch zu modernisieren.

Die Regelungen des CO₂KostAufG gelten sowohl für **Nichtwohngebäude** als auch für **Wohngebäude**. Letztere sind im Sinne des Gesetzes Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen. Es kommt also vor allem auf das Gebäude und nicht auf den einzelnen vermieteten Teil an. Daher können für Zwecke der CO₂-Kostenaufteilung beispielsweise auch Gewerbe- oder Lagerräume als Wohngebäude zu behandeln sein, wenn sie sich in einem **gemischt genutzten Gebäude** mit überwiegender Wohnraumnutzung befinden.

2.1 Kostenaufteilung bei Wohngebäuden

Für **Wohngebäude** gilt seit dem 01.01.2023 ein **Zehnstufenmodell**, das die Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern auf der Grundlage der CO₂-Emissionen des jeweiligen Gebäudes regelt.

Das heißt konkret: je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes, desto höher der

Kostenanteil für Sie als Vermieter. Investieren Sie hingegen in klimaschonende Heizungssysteme und energetische Sanierungsmaßnahmen, sinkt Ihr Anteil an den CO₂-Kosten und der Anteil der Mieter steigt.

Das Stufenmodell ist für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie für Gebäude mit gemischter Nutzung vorgesehen.

Eine **Ausnahme** von dieser CO₂-Kostenaufteilung kann dann vorliegen, wenn staatliche Vorgaben - wie etwa zum Denkmal- oder Milieuschutz - der energetischen Sanierung entgegenstehen. Dann entfällt in der Regel der Kostenanteil für Sie als Vermieter ganz oder kann halbiert werden. Ob Sie Ihr Gebäude energetisch modernisieren können, muss im Einzelfall geprüft werden.

2.2 To-dos für Sie als Vermieter

Die **Aufteilung** der im Abrechnungszeitraum angefallenen CO₂-Kosten zwischen Ihnen und Ihren Mietern richtet sich entweder nach dem **CO₂-Ausstoß des Gebäudes** oder, sollten Sie Ihre vermietete Wohnung gesondert mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgen, nach der **zugrunde zu legenden Wohnfläche**. Damit Sie die Kosten korrekt aufteilen können, müssen die Brennstofflieferanten in ihre Rechnungen bestimmte hierfür erforderliche Informationen aufnehmen wie

- die Emissionen des gelieferten Brennstoffs in Kilogramm CO₂,
- den Kostenbestandteil der CO₂-Abgabe,
- den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten Brennstoffs und
- den Energiegehalt der gelieferten Brennstoffmenge in Kilowattstunden.

Die Immobilie ist dann in eine der zehn Stufen einzuordnen, die in der Anlage zum CO₂KostAufG tabellarisch aufgeführt sind und den Kostenanteil von Mieter und Vermieter für die jeweilige Stufe festlegen:

Stufenmodell zur CO ₂ -Kostenaufteilung		
CO ₂ -Ausstoß der vermieteten Immobilie 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 %
ab 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Beispiel: Bei einer Wohnung mit einem jährlichen Ausstoß unter 15 kg CO₂/m² im Jahr tragen Sie 10 % und Ihr Mieter 90 % der Kohlendioxidkosten. Bei einem Haus mit einer besonders schlechten Energiebilanz von über 52 kg CO₂/m² im Jahr beträgt Ihre Beteiligung an den CO₂-Kosten dagegen 95 %.

Die Festlegung der jeweils zu tragenden CO₂-Kosten erfolgt über die **jährliche Heizkostenabrechnung**. Darin müssen angegeben werden

- der auf die Mieter entfallende Anteil an den CO₂-Kosten,
- die Einstufung der Immobilie sowie
- die Berechnungsgrundlage basierend auf den Informationen des Energielieferanten.

Hinweis: Vereinbarungen, nach denen ein Mieter mehr als den auf ihn entfallenden Anteil an den CO₂-Kosten trägt, sind nach dem neuen Gesetz in Mietverträgen über Wohnraum unwirksam!

Setzen Sie als Vermieter die Vorgaben des Stufenmodells nicht um oder kommen Sie Ihrer Informationspflicht in der Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht nach, können Ihre Mieter den nach ihrer Heizkostenabrechnung auf sie entfallenden Kostenanteil um 3 % mindern.

Versorgt sich ein Mieter selbst mit Wärme und/oder Warmwasser, ist er für die Anwendung des Stufenmodells selbst zuständig. Er muss anhand der jährlichen Betriebskostenabrechnung den CO₂-Ausstoß der gemieteten Immobilie ermitteln und sich anhand der obigen Tabelle selbst einstufen. Abhängig von der anwendbaren Stufe hat Ihr Mieter dann gegebenenfalls **Ihnen gegenüber einen Erstattungsanspruch**. Diesen muss er innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstoff- oder Wärmelieferant die Lieferung ihm gegenüber abgerechnet hat, in Textform (z.B. per E-Mail) gegen Sie geltend machen. Haben Sie eine Vorauszahlung auf Betriebskosten vereinbart, so können Sie den mieterseits geltend gemachten Erstattungsbetrag **in der nächsten** auf die Anzeige folgenden jährlichen **Betriebskostenabrechnung verrechnen**.

Hinweis: Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, müssen Sie dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige erstatten. Eine Hinweispflicht bezüglich des Anspruchs und der Fristen haben Sie aber nicht.

2.3 Kostenaufteilung bei Nichtwohngebäuden

Bei Nichtwohngebäuden - etwa Gebäuden mit überwiegend Geschäftsräumen und Büros - gilt eine **50:50-Regelung**, es sei denn, Mieter und Vermieter vereinbaren

vertraglich etwas anderes. Bis Ende 2025 soll auch hierfür ein Stufenmodell entwickelt werden.

3 Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse ab 2023

Mit dem Strompreisbremsegesetz (StromPBG) und dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) knüpft die Bundesregierung direkt an die Dezember-Soforthilfe an. Verbraucher profitieren seit dem **01.03.2023 bis zum 30.04.2024** von der Preisdeckelung - **rückwirkend auch für Januar und Februar 2023**. Anspruchsberechtigt sind **Privathaushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen** mit einem Stromverbrauch bis zu 30.000 kWh pro Jahr bzw. mit einem Gasverbrauch von unter 1,5 Mio. kWh pro Jahr.

Der **Strompreis** wird gedeckelt auf 0,40 €/kWh, der **Gaspreis** auf 0,12 €/kWh und der **Wärmepreis** auf 9,5 €/kWh. Das gilt für ein Kontingent von **80 % des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs** von Privathaushalten sowie kleinen und mittleren Unternehmen. Innerhalb dieses Kontingents sinken die monatlichen Abschläge oder Vorauszahlungen, außerhalb fallen die vertraglich vereinbarten Preise an.

Hinweis: Hier gilt ebenfalls, dass Sie Ihren Mietern Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung mitteilen und diese zugleich darüber informieren müssen, dass Sie die Entlastung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an sie weiterreichen werden.

In zwei Fällen sind Sie außerdem verpflichtet, die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der neuen Preisbremsen unverzüglich - sobald der Energieversorger Sie über die Höhe der reduzierten Abschläge sowie des Entlastungsbetrags informiert hat - auf eine angemessene Höhe anzupassen, d.h. herabzusetzen: Wenn Sie seit dem 01.01.2022

1. entweder die Betriebskostenvorauszahlung um mehr als 10 % erhöht
2. oder erstmalig, d.h. im Rahmen eines neuen Mietverhältnisses, Vorauszahlungen für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme mit dem Mieter vereinbart haben.

Ausnahmsweise entfällt die Anpassungspflicht, wenn die Herabsetzung weniger als 10 % der vereinbarten Vorauszahlung ausmachen würde, wenn Sie bis zum 01.04.2023 gegenüber dem Mieter über die Betriebskosten für die vergangene Periode abrechnen (in diesem Fall können Sie die Anpassung unmittelbar mit der Abrechnung vornehmen) oder wenn Sie bis zum 31.03.2023 mit dem Mieter vereinbaren, dass die Vorauszahlung nicht angepasst werden soll.

Beispiel: Eine vierköpfige Familie mit einer 100 m² großen Wohnung hat einen Gasverbrauch von 15.000 kWh im Jahr. Das sind 1.250 kWh im Monat. Ihr bisheriger Gaspreis lag bei 0,08 €/kWh, Ihr neuer Gaspreis liegt bei 0,22 €/kWh.

- monatlicher Abschlag früher: 100 €
- monatlicher Abschlag neu ohne Gaspreisbremse: 1.250 kWh x 0,22 € = 275 €
- monatlicher Abschlag neu mit Gaspreisbremse:
80 % x 1.250 kWh = 1.000 kWh x 0,12 €
+ 20 % x 1.250 kWh = 250 kWh x 0,22 €
= 175 €

Ohne die Gaspreisbremse müsste die Familie monatlich 175 € mehr zahlen als bisher. Mit der Gaspreisbremse zahlt sie bei gleichbleibendem Verbrauch nur 75 € mehr im Monat.

4 Härtefallregelung für andere Heizstoffe

Für Haushalte, die zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.12.2022 mit **Pellets, Heizöl oder Flüssiggas geheizt haben** und für die sich der Heizstoffpreis gegenüber dem Vorjahr mindestens verdoppelt hat, hat der Bundestag Voraussetzungen für sog. **Härtefallregelungen** beschlossen. In diesem Zusammenhang stellt der Bund den Ländern finanzielle Mittel bereit, die diese für Zuschüsse zur Deckung der Heizkosten einsetzen sollen. Der Entlastungsbetrag soll bei 2.000 € pro Haushalt liegen. Die Entlastung erfolgt über Härtefallfonds der Bundesländer und muss bei der nach Landesrecht zuständigen Stelle beantragt werden. Antragsberechtigt ist der Rechnungsempfänger für die Brennstofflieferung. Die Details der Härtefallregelung sind allerdings noch zu erarbeiten. Die administrative Umsetzung soll durch die Länder erfolgen.

Hinweis: Durch die neuen Regularien ist es kaum noch möglich, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen einfach zu gestalten. Die per se streitanfällige Thematik wird also noch komplizierter. Bei der nächsten Abrechnung sollten Sie sich bei Unsicherheiten daher unbedingt fachlichen Rat einholen, um unnötige Abrechnungsfehler zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Gleich gebührenfrei faxen an: 0800 . 11 19 934

DEUBNER MEDIEN e.K. | Vogelsanger Straße 187e | 50825 Köln

Tel.: 0800 . 33 82 637 | info@deubner.de | <https://mandanteninfo.deubner.de>

☐ Ja, ich bestelle die

Mandanten-Information: So setzen Sie als Vermieter die Neuerungen bei den Gas-, Wärme und CO²-Kosten richtig um

Umfang: 4 Seiten | Format DIN A4

Lieferzeit: als Datei **sofort lieferbar**

☐ als **Datei**

☐ **ohne** Briefkopf – Einarbeitung zum Preis von 125 € zzgl. 7% MwSt.

☐ **mit** Briefkopf – Einarbeitung zum Preis von 144 € zzgl. 7% MwSt.

☐ mein / unser Briefkopf liegt Ihnen vor.

Meinen / unseren Briefkopf sende ich Ihnen

☐ im Original per Post

☐ im pdf-Format per E-Mail an puetsch@deubner.de zu.

(Aus Qualitätsgründen bitte keine Scans oder Faxe)

E-Mail für die Musterzusendung / Dateilieferung

Absender:

Datum / Unterschrift

☐ **Ja, ich wünsche ab sofort völlig unverbindlich ein Muster-PDF per E-Mail sobald eine neue Mandanten-Information erscheint!**