

kompakt

MERKBLATT FÜR MANDANTEN

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



DBB DATA Beratungs- und Betreuungsgesellschaft mbH
Steuerberatungsgesellschaft

Liebe Mandantinnen und Mandanten,

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 ab März 2023 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.

S03 Dezember-Soforthilfe für 2022

S06 Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse ab 2023

S04 CO₂-Kostenaufteilung ab 2023

S07 Härtefallregelung für andere Heizstoffe





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.

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 der Vorauszahlung für Dezember 2022 nicht zu entrichten**. Dies galt auch für solche 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 als Vermieter 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 einer vorübergehenden Vermietung oder der Vermietung eines Zweifamilienhauses, in dem der Vermieter selbst eine der Wohnungen bewohnt) entfällt die Pflicht zur Weitergabe der Entlastung an die Mieter.

Informationen, die Sie an Ihre Mieter weitergeben müssen

Das EWVG bringt für Sie als Vermieter auch neue Informationspflichten mit sich: Sie müssen Ihre Mieter unverzüglich in Textform (z.B. per E-Mail) und unter Hinweis auf ein von der Bundesregierung bereitgestelltes Informationsschreiben darüber unterrichten, dass Sie **durch den Energieversorger entlastet werden und diese Entlastung in der nächsten Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergeben** (oder dass Sie gegebenenfalls von der Pflicht zur Weitergabe befreit sind).

Hinweis: Diese Informationspflicht gilt für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) entsprechend. Vermieten Sie Ihre Eigentumswohnung, müssen Sie Ihre Mieter also unterrichten, sobald Sie von der WEG informiert wurden.

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 **Zehn-**

stufenmodell, 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 jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht nach, kann Ihr Mieter den nach seiner Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Kostenanteil um 3 % mindern.

Versorgt sich ein Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und 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 besteht für Sie aber nicht.

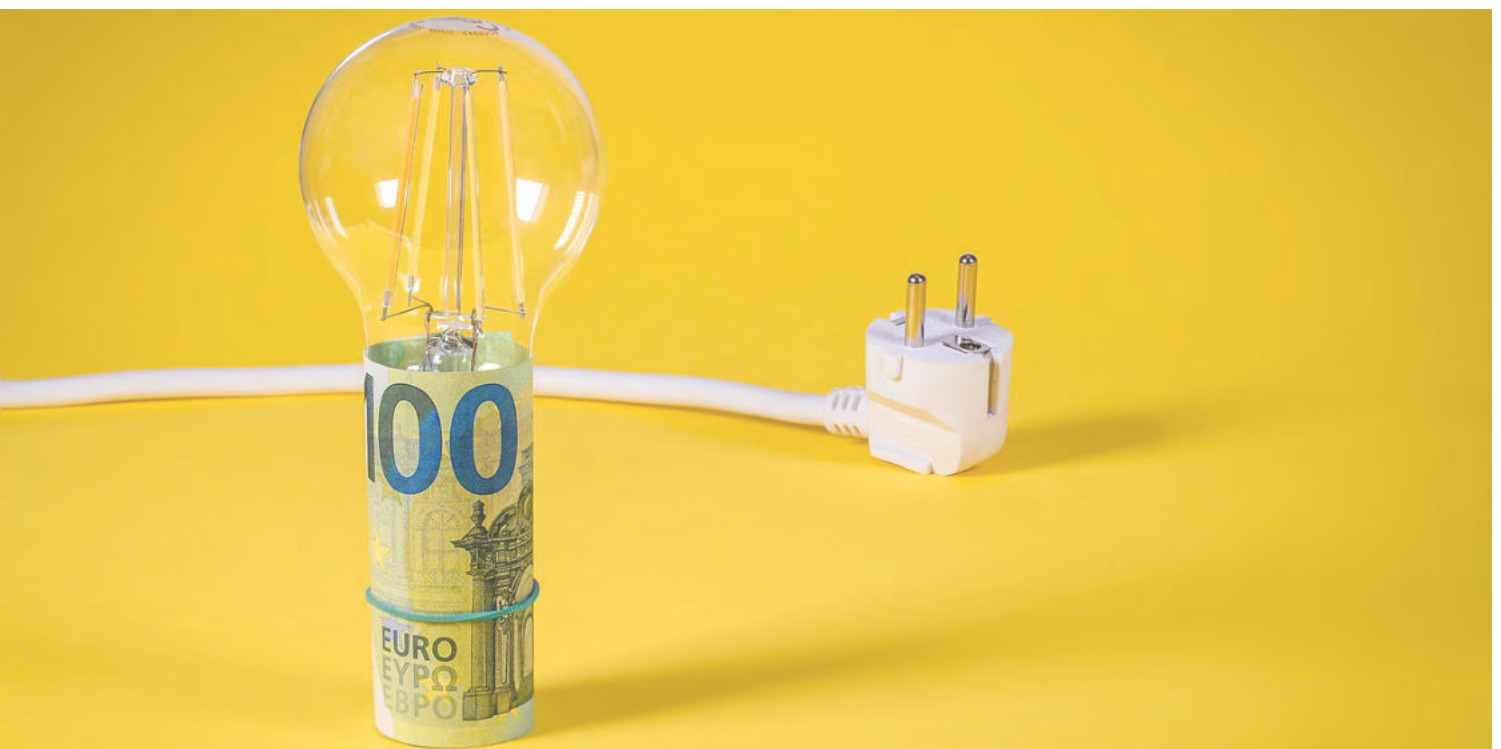
2.3 Kostenaufteilung bei Nichtwohngebäuden

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 ab dem **01.03.2023 bis zum 30.04.2024** von der Preisdeckelung - **rückwirkend auch für die Monate 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. (Für Großverbraucher gibt es abweichende Regelungen.)

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. (Für Großunternehmen gelten auch hier andere Werte.) Innerhalb dieses rabattierten 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. Die Bundesregierung stellt voraussichtlich Mitte Januar ein Musterdokument hierfür bereit.

Ausblick: Wenn Sie im Jahr 2022 die Betriebskostenvorauszahlung bereits um mehr als 10 % erhöht haben, dann werden Sie voraussichtlich dazu verpflichtet werden, die Vorauszahlungen wegen der neuen Preisbremsen erneut anzupassen. Und Ihre Mieter werden die von Ihnen angezeigte Verringerung der Betriebskostenvorauszahlung wahrscheinlich auch selbständig umsetzen dürfen, indem sie ab März 2023 ihre Mietzahlung um den Differenzbetrag kürzen. Beide Punkte sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt.

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:
 $1.250 \text{ kWh} \times 0,22 \text{ €} = 275 \text{ €}$
- monatlicher Abschlag neu mit Gaspreisbremse:
 $80 \% \times 1.250 \text{ kWh} = 1.000 \text{ kWh} \times 0,12 \text{ €}$
 $+ 20 \% \times 1.250 \text{ kWh} = 250 \text{ kWh} \times 0,22 \text{ €}$
 $= 175 \text{ €}$

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 mit **Pellets, Heizöl oder Flüssiggas heizen**, wurde eine Härtefallregelung beschlossen. Die Bundesländer können Bundesmittel für Zuschüsse zur Deckung der Heizkosten einsetzen. Einzelheiten sind von Bund und Ländern noch zu klären.

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.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung. Rechtsstand: 10.01.2023

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

Besuchen Sie uns auf unserer Website: www.dbbdata.de



DISCLAIMER

kompakt bietet lediglich allgemeine Informationen. Wir übernehmen keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. In keinem Fall sind diese geeignet, eine kompetente Beratung im Einzelfall zu ersetzen. Hierfür steht Ihnen die DBB DATA Beratungs- und Betreuungsgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft gerne zur Verfügung. Rechtsstand dieser Ausgabe: Januar 2023. kompakt unterliegt urheberrechtlichem Schutz. Eine Speicherung zu eigenen privaten Zwecken oder die Weiterleitung zu privaten Zwecken (nur in vollständiger Form) ist gestattet. Kommerzielle Verwertungsarten, insbesondere der Abdruck in anderen Newslettern oder die Veröffentlichung auf Webseiten, bedürfen der Zustimmung der Herausgeber. Bildnachweis: © Jonas Denil, © Chait Goli, © fotoblend