

# 1,7 Milliarden € CO<sub>2</sub>-Steuerabgaben: Wo Vermieter 2023 mit den höchsten Abgaben rechnen müssen

Anlässlich des Bundesbeschlusses zur CO<sub>2</sub>-Steuerabgabe für energetisch ineffiziente Wohnimmobilien ab 2023 hat der digitale Immobilienmanager objego ausgerechnet, welche Abgaben auf Hausbesitzer und Mieter von Wohngebäuden der aktuell niedrigsten Energieklasse G und H zukommen und wo mit den höchsten Steuereinnahmen zu rechnen ist.



Unsanieretes Dach, Öl- oder Gasheizung im Keller... das wird in den nächsten Jahren teurer – für den Vermieter und für den Mieter. Foto: Gerd Warda

## Höchste Steuereinnahmen in Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen weist mehr als jedes dritte Wohngebäude (34,8 Prozent) die schlechteste Energieeffizienzklasse G oder H auf. Ab 2023 kostet dieser Zustand Hausbesitzern wie Mietern insgesamt etwa 419 Millionen Euro. Für eine durchschnittliche deutsche Wohneinheit von 92 qm mit Ölheizung macht das eine CO<sub>2</sub>-Abgabe von bis 270 Euro, von denen 27 Euro (10 Prozent) auf den Mieter fallen.

Zwar weist Mecklenburg-Vorpommern mit 41,8 Prozent den höchsten Anteil energetisch ineffizienter Wohngebäude vor, doch gibt es lediglich eine halbe Millionen Mietimmobilien. In dem Bundesland werden somit allein durch die energetisch unsanierten Mietobjekte CO<sub>2</sub>-Steuern in Höhe von 53 Mio. Euro fällig.

Hohe Anteile von energetisch ineffizienten Wohngebäuden weisen auch die Bundesländer Berlin, Thüringen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Hessen auf. Mehr als jedes dritte Wohngebäude in diesen Ländern entfällt auf die schlechten Energieeffizienzklassen G und H, für die ab kommenden Jahr kräftige Klimaabgaben fällig werden. Die bundesweit erwarteten Steuereinnahmen aus Energieschlucker-Häusern betragen 1,7 Milliarden Euro.

Am energieeffizientesten wohnt das Land Hamburg im Bundesländervergleich. Lediglich 13 Prozent der vermieteten Wohnimmobilien tragen die Effizienzklassen G oder H. Die zu erwartenden Steuereinnahmen aus Hamburg betragen etwa 22,2 Millionen Euro, von denen 2,2 Millionen Euro auf die Mieter fallen.

Bundesland	Mietimmobilien		CO2- Steuerabgaben		
	Anzahl	Effizienzklasse <small>Anteil für G / H</small>	Gesamt ▾	Vermieter	Mieter
Nordrhein-Westfalen	4,5 Mio.	34,8 %	419 Mio. €	377 Mio. €	42 Mio. €
Bayern	2,7 Mio.	28,5 %	209 M...	188 Mio. €	21 Mio. €
Baden-Württemberg	2,2 Mio.	31,1 %	185 Mi...	167 Mio. €	18,5 Mio. €
Berlin	1,5 Mio.	38,7 %	151 Mio...	136 Mio. €	15 Mio. €
Niedersachsen	1,6 Mio.	29,6 %	130 Mio. €	117 Mio. €	13 Mio. €
Hessen	1,4 Mio.	31,0 %	118 Mio. €	106 Mio. €	12 Mio. €
Sachsen	1,3 Mio.	33,3 %	117 Mio. €	105 Mio. €	12 Mio. €
Rheinland-Pfalz	0,8 Mio.	32,3 %	66 Mio. €	59 Mio. €	7 Mio. €
Mecklenburg-Vorpommern	0,5 Mio.	41,8 %	53 Mio. €	48 Mio. €	5 Mio. €
Sachsen-Anhalt	0,6 Mio.	34,2 %	53 Mio. €	48 Mio. €	5 Mio. €
Thüringen	0,6 Mio.	35,5 %	53 Mio. €	48 Mio. €	5 Mio. €
Brandenburg	0,6 Mio.	29,3 %	48 Mio. €	43 Mio. €	5 Mio. €
Schleswig-Holstein	0,6 Mio.	21,0 %	36 Mio. €	32 Mio. €	4 Mio. €
Hamburg	0,7 Mio.	12,5 %	22 Mio. €	20 Mio. €	2 Mio. €
Bremen	0,2 Mio.	28,6 %	15 Mio. €	13,5 Mio. €	1,5 Mio. €
Saarland	0,2 Mio.	28,1 %	12 Mio. €	11 Mio. €	1 Mio. €

#### Quellen:

+McMakler: Sanierungsbedarf am Immobilienmarkt: Schlechte Energiebilanz von deutschen Wohnhäusern, 2021

+Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Fairness bei den CO2-Kosten: BMWK, BMWSB und BMJ einigen sich auf gerechte Verteilung, April 2022

+Heizung.de: Die Energieeffizienzklassen für das Haus, September 2021

+Statista: Anzahl der bewohnten Mietwohnungen in Wohngebäuden in Deutschland im Jahr 2018 nach Bundesländern

**Tabelle:** Zu erwartende CO2-Steuerabgaben aufgrund energetisch unsanierter Mietimmobilien.

objego erleichtert den Vermieter-Alltag mit digitalen Lösungen. Seit der Gründung im Jahr 2020 arbeitet das PropTech-Unternehmen an einer digitalen Plattform zur Immobilienverwaltung und bietet privaten Vermietern digitale Lösungen zur unkomplizierten Nebenkostenabrechnung, Finanzverwaltung, Dokumentenmanagement und Vorbereitung der Anlage V für die Steuererklärung. Insbesondere die vier Millionen Privatvermieter in Deutschland, die in nebenberuflicher Tätigkeit rund 14 Millionen Wohnungen verwalten, sollen von der cloud-basierten Verwaltungssoftware profitieren. objego ist eine Beteiligung des Energiedienstleisters ista und der Aareal Bank. [www.objego.de](http://www.objego.de).

## Anreiz zur energetischen Sanierung

Um das Klimaziel 2045 zu erreichen, hat der Bund bereits letztes Jahr eine CO2-Besteuerung für Wohngebäude eingeführt. Diese ist derzeit noch von den Mietern zu tragen. Im April 2022 hat sich nun die Bundesregierung zur Kostenaufteilung der CO2-Steuer für Wohngebäude geeinigt. Der Grund für die Überarbeitung war, dass Mieter nur bedingt Einfluss darauf haben, wie viel CO2 durch ihren Energieverbrauch erzeugt wird, da Heizanlage und Wärmedämmung Vermietersache sind.

Die Neuregelung soll für Vermieter ein Anreiz zur energetischen Sanierung ihrer Wohnobjekte sein. Denn je niedriger der CO2-Ausstoß des Gebäudes ist, desto geringer ist auch der Anteil, den der Vermieter mit zu tragen hat. Liegt der CO2-Ausstoß bei über 52 kg pro Quadratmeter im Jahr muss der Vermieter 90 Prozent der Abgabe übernehmen. Stößt das Wohngebäude weniger als 12 kg pro Quadratmeter im Jahr aus, muss der Mieter wie bisher die gesamte CO2-Steuer bezahlen. Insgesamt wird der Ausstoß in zehn Klassen eingestuft und entsprechend zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Bis 2025 wird der CO2-Preis pro Tonne jährlich um 10 Euro steigen. Mietobjekte mit Denkmalschutz sind zunächst von der Regelung ausgenommen. Für gewerbliche Immobilien gilt vorerst eine 50/50-Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter.

Energieeffizienzklasse	Energieverbrauch <i>92 qm<sup>2</sup> Wohnung</i>	CO <sub>2</sub> -Preis <i>35 € pro t</i>	Vermieter <i>Anteil in %</i>	CO <sub>2</sub> -Steuer Vermieter <i>Anteil in €</i>
A+	2.760 kWh	27,05 €	0%	0 €
A	4.600 kWh	45,08 €	10%	4,51 €
B	6.900 kWh	67,62 €	20%	13,52 €
C	9.200 kWh	90,16 €	30%	27,05 €
D	11.960 kWh	117,21 €	40%	46,88 €
E	14.720 kWh	144,26 €	50%	72,13 €
F	18.400 kWh	180,32 €	60%	108,19 €
G	23.000 kWh	225,40 €	70%	157,78 €
H	27.600 kWh	270,48 €	80%	216,38 €
< H	>27.600 kWh	> 270,48 €	90%	> 243,43 €

**Die Tabelle zeigt eine beispielhafte Berechnung für eine durchschnittlich große Wohnung von 92 qm mit Ölheizung. Für diese Berechnung wurden Faktoren nach aktuellem Stand angewendet.**

Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Steuerabgabe erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde der Energieverbrauch einer Effizienzklasse am Beispiel einer 92 qm großen Wohnung errechnet. Um beispielsweise in die Effizienzklasse A+ eingestuft zu werden, muss der Energieverbrauch unter 30 kWh/qm pro Jahr liegen. Für eine 92 qm große Wohnung bedeutet dies einen Energieverbrauch von 2.760 kWh im Jahr. Eine Wohnung in der Energieeffizienzklasse D (130 kWh/qm) verbraucht hingegen bereits 11.960 kWh im Jahr.

Im zweiten Schritt wurde der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ermittelt, welcher mit dem oben berechneten Energieverbrauch entsteht. Dafür wurde ein Multiplikator von 0,28 kg CO<sub>2</sub>/kWh für eine Ölheizung herangezogen. Für das Jahr 2023 fällt eine Steuer von 35 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> an. Wie oben in der Tabelle bereits berechnet, verbraucht eine 92 qm große Wohnung 2.760 kWh. Dabei fallen 772,8 kg CO<sub>2</sub> an, was zu einer Gesamtsteuer von 270 Euro führt.

Für die insgesamt pro Bundesland zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Steuerabgaben für Mietimmobilien der schlechtesten Energieeffizienzklassen wurde die ausgerechnete Gesamtsteuer mit dem Anteil der Mietwohnungen pro Bundesland multipliziert.

**Tabelle:** Die Tabelle zeigt eine beispielhafte Berechnung für eine durchschnittlich große Wohnung von 92 qm mit Ölheizung. Für diese Berechnung wurden Faktoren nach aktuellem Stand angewendet.

Linda Lang