

Kurzstudie

Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO₂-Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ab 01.01.2023

HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt

Stand: Januar 2023

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Vorwort

Bereits seit 01.01.2021 werden in Deutschland auf Basis eines nationalen Emissionshandelssystems Sonderabgaben auf CO₂-Emissionen im Gebäude- und Verkehrssektor erhoben. Diese CO₂-Abgaben zahlen im Ergebnis bisher weitgehend die Endverbraucher – sei es an der Zapfsäule, wenn sie Kraftstoff tanken, oder aber im Rahmen der Heizöl- oder Gasrechnung.

Seit 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz ein neues Gesetz, das regelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten im Gebäudesektor nicht nur vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Dieser vermierterseitig zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe ist den *nicht umlagefähigen Betriebskosten* zuzuordnen, die bei der Markt- und Beleihungswertermittlung auf Basis des Ertragswertverfahrens berücksichtigt werden sollten.

Die tatsächliche Höhe dieser Komponente der *nicht umlagefähigen Betriebskosten* wird erst im Jahr 2024 im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 durch den Vermieter bestimmt. Nichtsdestotrotz lassen sich diese Kosten bereits heute näherungsweise und für den Zweck der Markt- und Beleihungswertermittlung mit hinreichender Genauigkeit ermitteln.

Inhalt

Vorwort	3
1 Relevante Gesetze und Verordnungen	5
1.1 Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) vom 12.12.2019	5
1.2 Emissionsberichterstattungsverordnung 2022 (EBeV) vom 17.12.2020	6
1.3 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022	8
2 Umgang in der Wertermittlung	11
3 Ausblick	14