

Checkliste für Haussanierung

Schritt 1: Vorbereitung

Zu allererst wird mit Hilfe einer Bestandsaufnahme der energetischen Qualität der Gebäudehülle und der Heizungstechnik die elementare Grundlage für eine Energieberatung gelegt. Wichtig ist hierbei sowohl die Begehung des Objektes durch den Energieberater als auch die Bereitstellung von Unterlagen zum Objekt selbst.

Welche Unterlagen sollten Sie bereithalten?

<input type="radio"/>	Alle Planunterlagen des Gebäudes (Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc.) sowie Informationen zu Bauteilaufbauten
<input type="radio"/>	Herstellerunterlagen zur Heiztechnik
<input type="radio"/>	Heizkostenabrechnung der letzten Jahre
<input type="radio"/>	Letztes Schornsteinfegerprotokoll
<input type="radio"/>	Rechnungen zu bereits ausgeführten Sanierungsmaßnahmen
<input type="radio"/>	Persönliche finanzielle Vorstellungen/Planungen (z.B. Sanierung von Einzelmaßnahmen oder Komplettsanierung)
<input type="radio"/>	Persönliche Wünsche (z.B. neue Sanitärbereiche)

Schritt 2: Finanzierung

Finanzierungskosten: Bei der Finanzierung einer energetischen Sanierung ist eine solide Haushaltsrechnung entscheidend. Wie Sie hierfür die Höhe der Darlehensrate ermitteln, welche die monatliche Finanzierung der Sanierung gewährleisten soll, ist in der folgenden Checkliste aufgeführt. Dafür müssen Sie den monatlichen Überschuss aus monatlichen Ausgaben und Einnahmen berechnen.

1. Checkliste der monatlichen Einnahmen:

Netto Gehalt:	
Kindergeld:	
Mieteinnahmen:	
Sonstige Einnahmen:	
Summe monatlicher Einnahmen:	

2. Checkliste der monatlichen Ausgaben:

Mietkosten:	
Nebenkosten:	
Telefonkosten:	
Internetkosten:	
Versicherungen:	
Lebensmittel:	
PKW:	
Sonstige Ausgaben:	
Summe monatlicher Ausgaben:	

3. Checkliste monatlicher Überschuss:

Summe monatlicher Einnahmen:	
–	–
Summe monatlicher Ausgaben:	
Summe monatlicher Überschuss:	

Sanierungskosten: Welche Kosten werden bei der Sanierung wohl anfallen? Damit Sie den Überblick behalten, können Sie die Sanierungskosten wie folgt dokumentieren:

1. Energetische Sanierungskosten:

Kosten	
Energieberatung:	
Wärmedämmung Dach:	
Wärmedämmung:	

Erneuerung Fenster:	
Erneuerung/Einbau Lüftungsanlage:	
Erneuerung Heizung:	
Baubegleitung:	
Sonstige Kosten:	
Summe energetische Sanierungskosten:	

2. Weitere Sanierungskosten:

Kosten	
Erneuerung Sanitärbereiche:	
Erneuerung Elektrik:	
Erneuerung Bodenbeläge:	
Erneuerung Innenwände:	
Erneuerung Küche:	
Architekt:	
Baustelleneinrichtung:	
Sonstige Kosten:	
Summe weitere Sanierungskosten:	

3. Sanierungskosten gesamt

Summe energetischer Sanierungskosten:	
+	+
Summe weiterer Sanierungskosten:	

Summe Sanierungskosten gesamt:	
---------------------------------------	--

Fördermittel: Auch für die Fördermittel haben wir eine kurze Checkliste erstellt, denn derzeit gibt es in Deutschland eine Vielzahl an Förderprogrammen, die aus unterschiedlichen Fördertöpfen finanziert werden, wie zum Beispiel vom Bund oder den Kommunen. Sie können die Ihnen zur Verfügung stehenden Förderungen in der Fördermittelauskunft nachlesen oder sich auch bei Ihrem Energieberater informieren.

KfW Energieeffizienz: Sanieren Kredit	
KfW Energieeffizienz: Sanieren Investitionszuschuss	
BAFA Heizen mit erneuerbaren Energien:	
Sonstige Fördermittel:	
Summe Fördermittel:	

Finanzierungsmodell: Nun muss die Höhe des benötigten Darlehens ermittelt werden. Dazu werden die Ergebnisse aus den Checklisten Sanierungskosten und Fördermittel zusammengetragen.

Hinweis: Haben Sie Ihr benötigtes Darlehen und den monatlichen Überschuss ermittelt, so können Sie sich an Ihren Bankberater wenden und ein Darlehen aufsuchen.

Summe Sanierungskosten:	
Summe Fördermittel gesamt:	
Eigenkapital:	
Summe Darlehen:	

Schritt 3: Planung

Handwerker beauftragen: Bei der Suche nach dem passenden Handwerker raten wir zu Vergleichen, denn Handwerkerleistungen unterscheiden sich untereinander wie viele andere angebotenen Leistungen. Um angemessen Vergleichen ziehen zu können, ist ein aussagekräftiges Angebot Voraussetzung. Was Sie hierbei beachten sollten finden Sie in der folgenden Checkliste zusammengeführt:

- EINFORDERUNG MEHRER HANDWERKS-ANGEBOTE
- ANGEBOTE IN SCHRIFTFORM
- GEBÄUDEBEGEHUNG (DIESE HILFT DEM HANDWERKER BEI DER ERSTELLUNG EINES ANGEBOTS)
- AUSFÜHRLICHE LISTE MIT GEWÜNSCHTEN LEISTUNGEN UND QUALITÄTEN DER ARBEIT
- KOSTENKLÄRUNG
- ABKLÄRUNG DER VERANTWORTUNG UM GERÜST, ABFALLCONTAINER, LAGERFLÄCHEN (KÜMMERN SIE SICH SELBST DARUM ODER DIE HANDWERKER?)

Schritt 4: Umsetzung

Abnahme Handwerkerleistungen: Sie als Auftraggeber erkennen mit der Abnahme die Leistung Ihres Handwerkers als erbracht und mängelfrei an. Um die Abnahme umfassend bewerten zu können, empfehlen wir folgende Punkte zu beachten:

- PRÜFUNG DER LEISTUNGEN DURCH EINEN UNABHÄNGIGEN SACHVERSTÄNDIGEN
- PRÜFUNG DER ERBRINGUNG GELISTETER LEISTUNGEN
- PRÜFUNG TECHNISCHER ANLAGEN AUF IHRE FUNKTION
- PRÜFUNG VON MÖGLICHEN UNDICHTHEITEN DURCH EINEN LUFTDICHTHEITSTEST
- FRÜHZEITIGE TERMINVEREINBARUNG FÜR DIE ABNAHME MIT DEM HANDWERKER, DAMIT ANDERE ARBEITEN ANDERER GEWERKE NICHT IN VERZUG GERATEN
- ÜBERGABE UND EINWEISUNG DURCH DEN HANDWERKER
- ERHALT VON BETRIEBSANLEITUNGEN, GARANTIEBEDINGUNGEN
- EINFORDERUNG EINER UNTERNEHMERERKLÄRUNG VOM HANDWERKSBEREIB
- DOKUMENTATION VON MÄNGELN IN EINEM ABNAHMEPROTOKOLL INKLUSIVE FRIST ZUR MÄNGELBESEITIGUNG

Schlussrechnung: Nach Abnahme erhalten Sie vom Handwerksbetrieb eine Schlussrechnung. Um sicher zu gehen, dass sich hier keine Fehler eingeschlichen haben, sollten Sie folgende Fragen mit „Ja“ beantworten können:

- ERFOLGTE EINE ÜBERGABE VOR DER ABNAHME?

- | | |
|-----------------------|---|
| <input type="radio"/> | Wurde die Leistung zu Ihrer Zufriedenheit erbracht bzw. sind Mängel, sofern es welche gab, fachgerecht beseitigt worden? |
| <input type="radio"/> | Stimmt die Schlussrechnung mit dem Angebot des Handwerksbetriebs überein? Sofern es Abweichungen gibt: Sind diese begründet? |
| <input type="radio"/> | Wurden zusätzliche Leistungen erbracht, die im Angebot nicht gefordert waren/nicht standen? Sind diese Leistungen gesondert gelistet und nachvollziehbar? |
| <input type="radio"/> | Sind Abschlagszahlungen (falls bereits geleistet) in der Schlussrechnung berücksichtigt? |

Handwerkerkosten von der Steuer richtig absetzen

Ob eine Erneuerung der Heizung, eine Dachsanierung oder ein neuer Bodenbelag – wussten Sie, dass Sie diese Sanierungskosten steuerlich absetzen können? Damit Sie die erbrachten Handwerksleistungen tatsächlich absetzen können, sind einige wichtige Punkte zu beachten:

Grundvoraussetzungen:

- Arbeiten in einer selbst genutzten Wohnung, einem Eigenheim oder auf dem eigenen Grundstück
- Arbeiten müssen von einer Privatperson in Auftrag gegeben werden

Welche Handwerksleistungen lassen sich steuerlich absetzen?

- Malerarbeiten von Wohnung und Haus
- Austausch oder Sanierung von Fenstern und Türen
- Dach- oder Fassadenarbeiten
- Einbau eines neuen Kamins
- Modernisierung von Badezimmern
- Ausbau Keller
- Trockenlegung oder Sanierung des Mauerwerks
- Schadstoffsanierung
- Reparatur und Wartung von Haushaltsgeräten, Elektrogeräten und Computern
- Reparatur und Wartung oder Austausch der Heizungsanlage sowie von Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen
- Gartengestaltung, Pflasterarbeiten auf dem Grundstück
- Gebühren für Schornsteinfeger oder Kontrolle des Blitzableiters
- Verlegung und Reparatur von Bodenbelägen wie Fliesen, Teppich oder Parkett
- Modernisierung der Einbauküche

Seit dem Jahr 2020 ist festgeschrieben, dass es neben der staatlichen Förderung für energetische Sanierung von KfW und BAFA nun auch steuerliche Anreize gibt, um diese Kosten abfedern zu können.

Folgende Regelungen gelten ab 2020:

- Sanierer können bis zu 6.000 €/Jahr an Lohnkosten für handwerkliche Leistungen steuerlich geltend machen – 20 % dieser Kosten erhält man als Steuererstattung zurück (dies summiert sich auf bis zu 1.200 € unter bestimmten Voraussetzungen)
- Seit dem 01.01.2020 können Kosten auf Seiten des Auftraggebers steuerlich geltend gemacht werden: 20 % bzw. maximal 40.000 € innerhalb von 3 Jahren können in der Steuererklärung angegeben werden (geltend bis 2030)

Voraussetzung für die steuerliche Absetzung ist jedoch, dass der Handwerksbetrieb auf Rechnung arbeiten muss, egal wie gering dabei die Summe ist. Denn Barzahlungen werden vom Finanzamt nicht anerkannt, nur Überweisungen anhand eines Kontoauszuges sind nachvollziehbar. Zudem müssen die Rechnungen und Belege mindestens 2 Jahre aufbewahrt werden. Absetzbar sind nur Arbeitslohn sowie Fahrt- und Gerätekosten. Was sich jedoch nicht über die Steuer absetzen lässt, sind Materialkosten für die Sanierung.

Hinweis #1: Schon beim Angebot auf steuerliches Einsparpotenzial achten – Achten Sie darauf, dass der von Ihnen ausgewählte Handwerksbetrieb bereits bei der Angebotsbeschreibung die Kosten von Arbeitszeit, Fahrt- und Gerätekosten separat aufführt. Das hilft Ihnen dabei, schon vor Beauftragung die mögliche Steuererstattung mit einzukalkulieren.

Hinweis #2: Den Arbeitslohn separat auf der Rechnung ausweisen – Prüfen Sie bei Erhalt der Rechnung, ob auch hier Arbeitszeit, Fahrt- und Gerätekosten separat aufgeführt werden sowie die Montagekosten inklusive Mehrwertsteuer (sofern dies nicht der Fall ist, lassen Sie sich die Rechnung neu ausstellen). Diesen Bruttobetrag können Sie dann in Ihrer Steuererklärung ansetzen.

Hinweis #3: Sollten Sie eine öffentliche Förderung der Sanierung über die KfW oder das BAFA erhalten, so kann der Steuerbonus nicht mehr geltend gemacht werden. Prüfen Sie daher vorher genau, was für Sie finanziell lukrativer wäre.