Inhaltsverzeichnis

Kontoauszüge verarbeiten und buchen 2
Manuelle Buchungen 2
Automatisierte Buchungen 3
Kontoauszüge abgleichen 4
Kontoauszüge importieren 5
Vorsicht Kontoauszug 6
Sicherheitsrisiken 6
FINAPI und andere Banking Dienstleister 7
PSD2 verhindert das automatische Aktualisieren von Kontoständen 8
Probleme bei der Verarbeitung von Kontoauszügen 8
Alternative Buchungsautomatisierung 12
Alternative vorkontierter Kontoauszug 14
NEO Banken 14

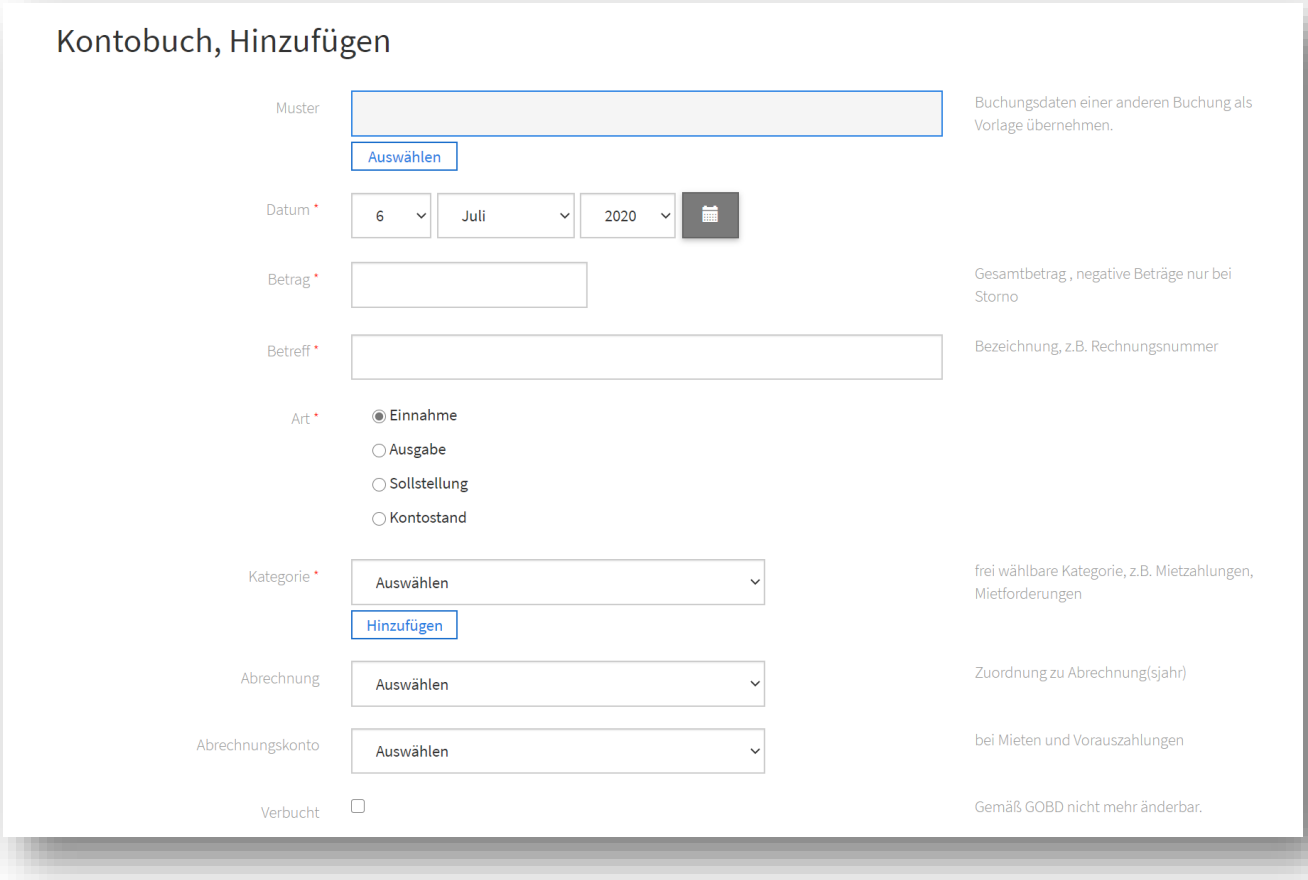
KONTOAUSZÜGE VERARBEITEN UND BUCHEN

Die INtex Hausverwaltung PLUS bietet Ihnen diverse Möglichkeiten, Kontoauszüge zu verarbeiten und zu buchen. Dabei unterscheiden sich die Optionen im Rahmen der einfachen Buchführung (Kontobuch) leicht von der doppelten Buchführung. Sie können

- Kontoauszugsdaten auf Basis von digitalen oder Papier-Kontoauszügen manuell buchen
- Kontoauszugsdaten auf Basis von digitalen oder Papier-Kontoauszügen automatisiert buchen
- Digitale Kontoauszüge interaktiv abgleichen und buchen
- Digitale Kontoauszüge importieren und buchen

MANUELLE BUCHUNGEN

Die klassische Herangehensweise – Kontoauszüge auf Papier, Belege auf Papier, manuelle Verbuchung – wird selbstverständlich auch von der INtex Hausverwaltung unterstützt. Bei der einfachen Buchführung legen Sie dazu im *Kontobuch* neue Buchungen an, bei der doppelten Buchführung können Sie direkt im *Journal* buchen (mit interaktiver Auswahl der Konten aus dem Kontenrahmen) oder über *Schnellbuchungen* die Buchungen anlegen (hier werden die Kontonummern mit Hilfe von Autofill getippt, was Buchhaltungs-Profis ein wesentlich schnelleres Arbeiten ermöglicht).



Vorteile:

- Auch komplizierteste Buchungsvorfälle wie Teilzahlungen, Rückbuchungen, Nachzahlungen etc. sind gut abzuwickeln.

- Alle Sonderfälle wie Umsatzsteuer, §35a EstG Anteile etc. können direkt berücksichtigt werden.
- Es können diverse Bankkonten parallel gebucht werden.
- Splittungen von Beträgen sind kein Problem.
- Vergabe von Buchungsnummern und Nummerierung der Belege samt Ablage ist ein logischer Schritt
- Kontobewegungen, die nicht zur Hausverwaltung gehören, können ignoriert werden.

Nachteile:

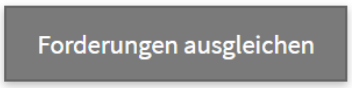
- Durch Verzicht auf jegliche Automatisierung entsteht Mehrarbeit, die zumindest bei einem Großteil der einfach gelagerten Buchungen nicht notwendig wäre.
- Es schleichen sich durch Vertipper und Zahlendreher oder Verrutschen im Kontoauszug schnell Fehler ein, die hinterher schwer ausfindig zu machen sind.

AUTOMATISIERTE BUCHUNGEN

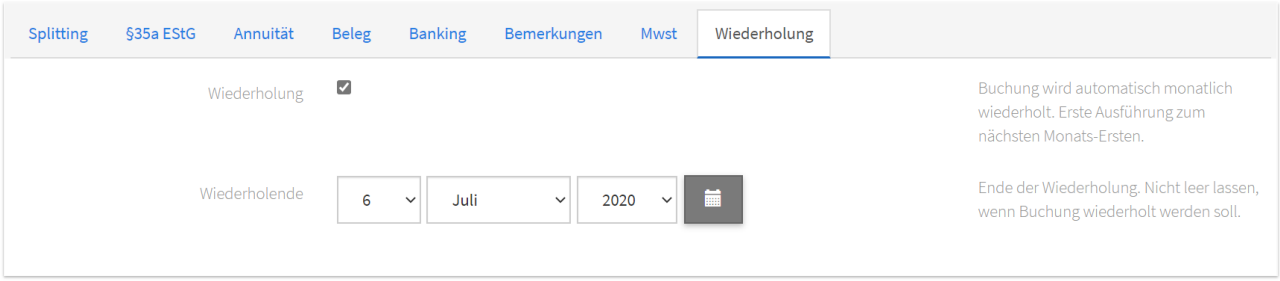
Die Nachteile der manuellen Buchungen können durch Automatisierungen im Rahmen der INtex Hausverwaltung PLUS zu einem Großteil ausgeglichen werden. Folgende Automatisierungen stehen zur Verfügung:

Einfache Buchführung (Kontobuch)

- Ausgleich von Sollstellungen (Forderungsbuchungen für Mieten) auf Mausklick

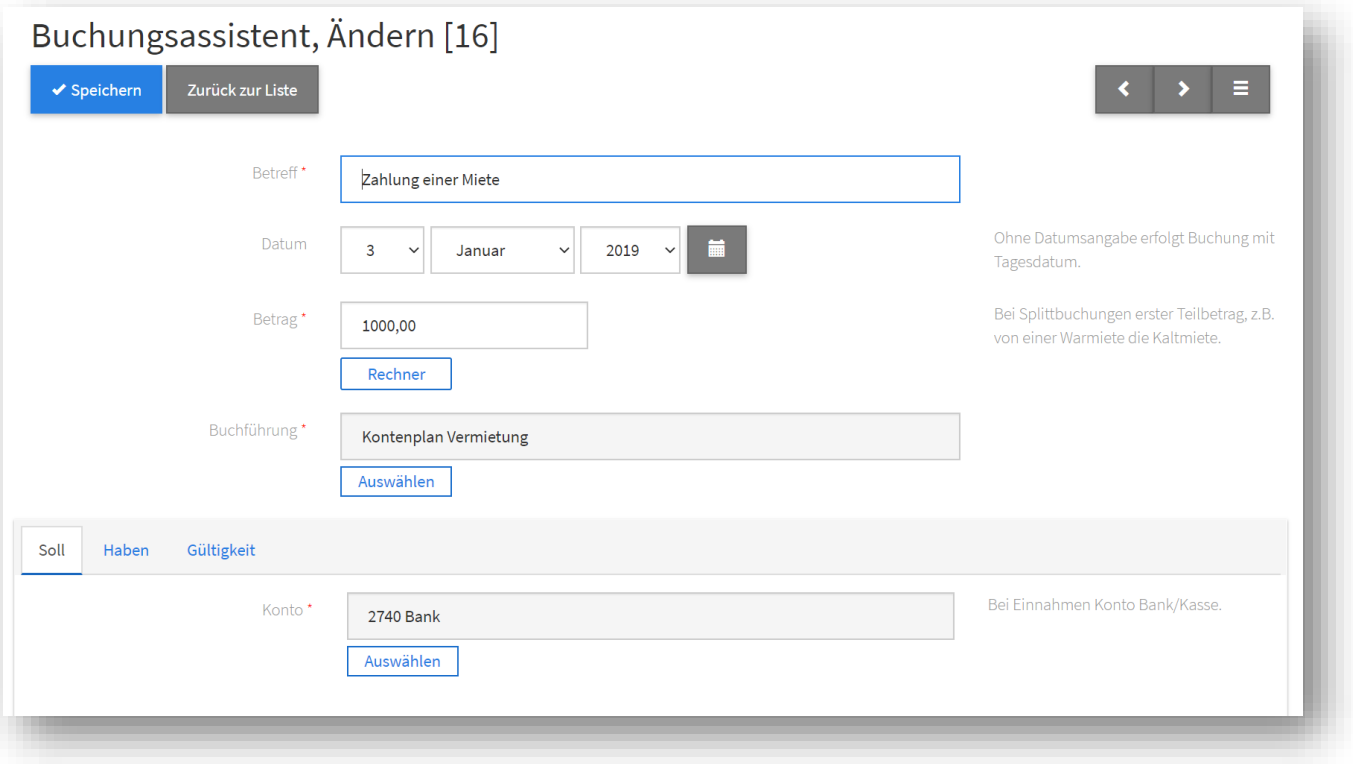


- Duplikation von wiederkehrenden Buchungen
- Anlage neuer Buchungen auf Basis von Bestandsbuchungen (Musterbuchungen)
- Mit *Wiederholbuchungen* können Buchungen vollautomatisiert von der Datenbank erzeugt werden. Hiermit sind die Sollstellungen zum Monatsanfang, aber auch regelmäßig zu zahlende Abschläge komplett von der Software zu erledigen



Doppelte Buchführung

- Über den *Buchungsassistenten* können Musterbuchungen mit Splittung etwa einer Warmmiete in Kaltmiete, Nebenkosten- und Heizkostenvorauszahlung angelegt und über Mausklick jederzeit erneut ausgeführt werden.



- Über den *Buchungsassistenten* können auch viele Musterbuchungen etwa für die Soll-Stellungen am Monatsanfang gesammelt auf Mausklick hin ausgeführt werden.
- Storno-Buchungen sind mit einem Mausklick erledigt.
- Neue Buchungen können auf Basis jeder Bestandsbuchung angelegt werden (Musterbuchungen).
- Mit *Wiederholbuchungen* können Buchungen vollautomatisiert von der Datenbank erzeugt werden. Hiermit sind die Sollstellungen zum Monatsanfang, aber auch regelmäßig zu zahlende Abschläge komplett von der Software zu erledigen.

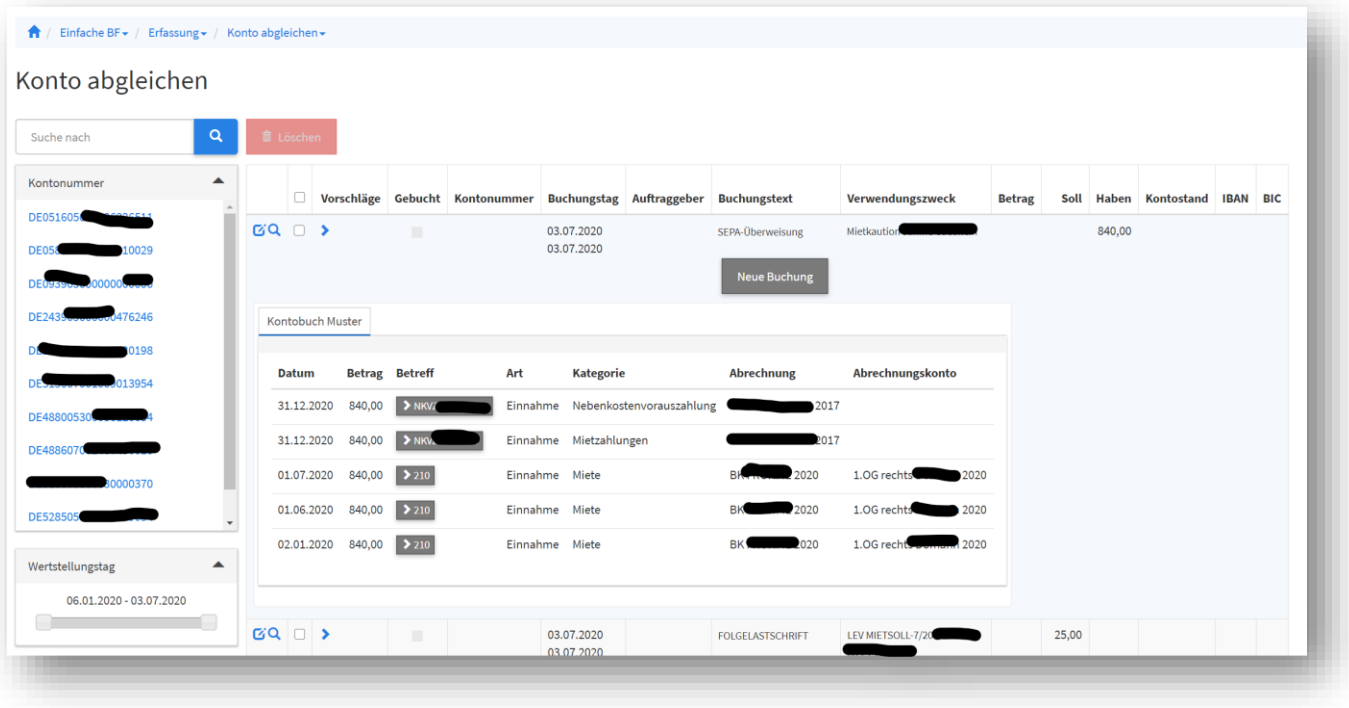
Durch den völlig frei anpassbaren Kontenrahmen sind alle Situationen einer Hausverwaltung abzudecken – ein angepasster Kontenrahmen kann für das folgende Buchungsjahr dupliziert werden. Da die INtex Hausverwaltung mit mehreren Buchführungen – etwa für unterschiedliche Häuser – parallel arbeiten kann, können sowohl getrennte Kontoauszüge pro Haus als auch Sammelkontoauszüge für mehrere Häuser in einem Schritt gebucht werden.

Mit diesen Automatisierungen lassen sich eigentlich alle Nachteile der manuellen Buchungen ausgleichen. Es bleibt lediglich die Gefahr, Kontoauszugszeilen zu übersehen oder sich bei einem Betrag zu vertippen. Man wird sich also auf die Buchführungsarbeit konzentrieren müssen. Der Kontostand lässt sich aber über die Summen- und Salden-Ansicht der Bankkonten oder die jeweiligen Kontenblätter im Kontenrahmen jederzeit kontrollieren.

KONTOAUSZÜGE ABGLEICHEN

Wer große Sorge hat, dass Kontoauszugszeilen untergehen oder Beträge falsch abgetippt werden könnten, kann allerdings auch Kontoauszüge „abgleichen“.

Dazu werden digitale Kontoauszüge in die Software eingelesen und zur Verbuchung in einer Liste angeboten.



Für Kontobewegungen, für die es eine mögliche Entsprechung in den Bestandsbuchungen gibt, werden diese Buchungen als Buchungsmuster (*Vorschläge*) angeboten. Eine neue Buchung ist dann auf Mausklick hin angelegt.

Gibt es keine Entsprechung, können der von der Bank gebuchte Betrag und Betreff als Grundlage einer neuen Buchung genutzt werden. Diese neue Buchung steht dann bei künftigen Kontoauszugsabgleichen ihrerseits als Vorschlagsbuchung zur Verfügung, wenn der Betrag passt.

Um sicherzustellen, dass auch alle Kontobewegungen verbucht wurden, lassen sich diese als „*Gebucht*“ markieren.

Digitale Kontoauszüge können aus dem Browser-Banking der Bank oder einer Banking-Software wie etwa StarMoney oder SFirm stammen. Mehr zum Import in der Anleitung Import und Export …

KONTOAUSZÜGE IMPORTIEREN

Schließlich kann die INtex Hausverwaltung digitale Kontoauszüge auch direkt in Kontobuch (Einfache Buchführung) und Journal (Doppelte Buchführung) importieren und zur Weiterverarbeitung bereitstellen.

Digitale Kontoauszüge können aus dem Browser-Banking der Bank oder einer Banking-Software wie etwa StarMoney oder SFirm stammen. Mehr zum Import in der Anleitung Import und Export …

Dieser Import macht umso mehr Sinn, wie das Banking-Programm in der Lage ist, Kontoauszüge für die Weiterverarbeitung aufzubereiten. Der Kontoauszug selbst ist nämlich als 1:1-Grundlage der Buchführung eher nicht geeignet – siehe nächstes Kapitel *Vorsicht Kontoauszug*.

Wenn das Banking-Programm aber z.B. über Regeln den Kontoauszugszeilen Kategorien oder Kontierungen zuweisen kann, in der Lage ist, Verwendungszwecke lesbar aufzubereiten, oder sogar Splittbuchungen aus Warmmietzahlungen erzeugen kann, dann kann der Import von Kontoauszügen zielführend sein.

Mehr zur Aufbereitung von Kontoauszügen in der Anleitung Online-Banking …

Vorteile:

- Bei entsprechender Aufbereitung der Kontoauszüge im Banking-Programm weitgehende Automatisierung aller Buchungen, die auf Basis von Bankbewegungen zu erledigen sind

Nachteile:

- Erheblicher Aufwand im Banking-Programm (Verlagerung des Arbeitsaufwands von der Buchführung ins Banking)
- Keine Lösung für Sollstellungen (Forderungsbuchungen für Mieten), da diese ja keine Bankbewegungen darstellen, der Bank also völlig unbekannt sind
- Vielfach keine Lösung für Problemfälle (Teilzahlungen, Nachzahlungen, Splitts)
- Ohne Regelbildung im Banking-Programm keine Lösung für Umsatzsteuerbuchungen (die Bank kennt ja im Kontoauszug keine Steuersätze, diese können erst mit Regeln wie „Wenn Kategorie=Handwerker, dann 19% Steuer“ gebildet werden)
- Keine Lösung im Rahmen der Soll-Versteuerung bei GmbHs
- Keine Lösung im Rahmen der Abrechnung nach Leistungsprinzip
- Keine Lösung für Abschreibungsbuchungen

Im Folgenden finden Sie mehr und ausführliche Infos zu der Frage, warum der Kontoauszugsimport eben nicht das beste Verfahren für die Erstellung der Buchführung innerhalb der Hausverwaltung ist und wir den Weg der Automatisierungen empfehlen.

VORSICHT KONTOAUSZUG

Vielfacher Kundenwunsch ist der automatisierte Import von Kontoauszügen einschließlich - am besten vollautomatischer - Verbuchung nach Regeln. Hierin sehen viele Anwender das vermeintliche Non-Plus-Ultra bei der optimalen Gestaltung ihrer Buchführung.

SICHERHEITSRISIKEN

Vorausgeschickt sei Folgendes: Das automatische Abholen von Kontoauszügen bei den Banken stellt unter Umständen ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar und setzt deshalb Ihrerseits enormes Grundvertrauen in die Seriosität und die technischen Fähigkeiten des von Ihnen gewählten Anbieters voraus. Schließlich kann eine Software nur dann Kontoauszüge automatisch ziehen, wenn Sie in der Software nicht nur die IBAN speichern, sondern auch die Zugangsdaten wie Alias und PIN etc. Beim Multi-Banking ist dies dann sogar für mehrere Bankverbindungen erforderlich.

Abgesehen von den allgemeinen sich hieraus ergebenden Sicherheitsrisiken entsteht unter Umständen auch noch ein Haftungsrisiko Ihrerseits gegenüber der Bank, wenn Ihr Konto unzulässig verwendet wurde und herauskommt, dass Sie bankfremde Software benutzen, gar alle Zugangsdaten bei Dritten hinterlegt haben.

Der klassische Weg, die Kontoauszüge selbst manuell direkt bei der Bank mit den Systemen der Bank zu ziehen, verspricht dagegen größtmögliche Sicherheit bei gleichzeitig geringsten Risiken für Sie. Durch den manuellen Export der Kontoauszüge aus dem Bank-Programm als CSV Datei und den Import dieser Datei in das Zielsystem kompromittieren Sie in keinem Fall Ihren Banking-Zugang.

Bedingt durch die PSD2 Richtlinie der EU und deren Umsetzung in deutsches Recht sind die Dinge zudem im Umbruch befindlich. Die Berlin Group – ein Zusammenschluss europäischer Geldhäuser - erarbeitet für die

Banken einen neuen einheitlichen API Standard, der sich dann aber auch noch durchsetzen muss. Gleichzeitig entstehen diverse sogenannte FinTechs, also Startup-Firmen, die neue Banking-Services technisch umsetzen wollen. Wer sich da mit was auf Dauer am Markt behaupten kann, ist heute nicht mit Sicherheit zu sagen. Erste Anbieter sind auch schon wieder vom Markt verschwunden oder fusioniert. Wir beobachten die Entwicklungen.

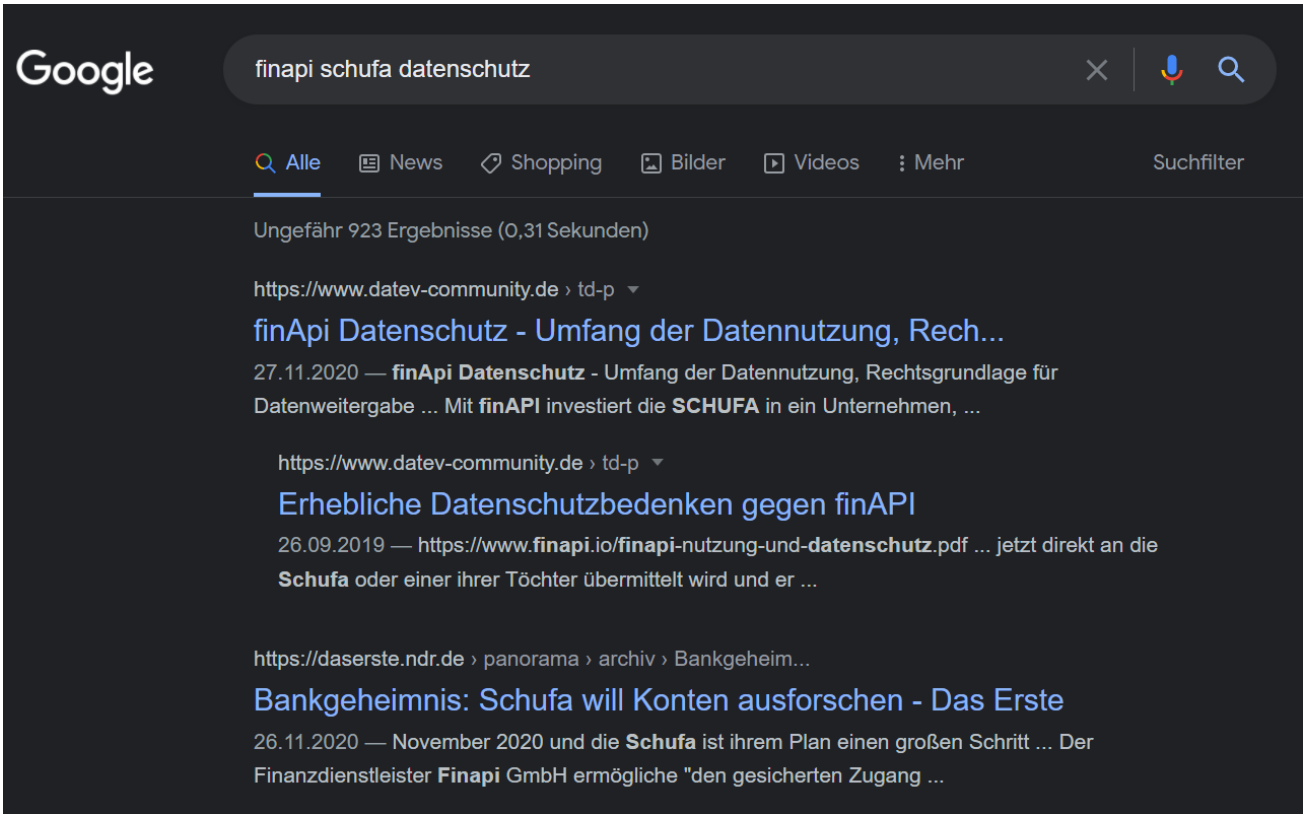
Die BaFin verlangt seit 2018 eine Registrierung als Kontoinformationsdienst (KID) bzw. eine Lizenz als Zahlungsauslösedienst (ZAD) von Software-Anbietern, die Lösungen anbieten wollen, in denen Kontoauszüge online eingelesen und verarbeitet werden oder Zahlungen direkt online ausgelöst werden. Anbieter, die diese Registrierung nicht haben, sind für Sie als Kunde ein Risiko, letztlich sogar illegal. Einige Anbieter sind deshalb schon aus dem Markt ausgeschieden oder haben ihre diesbezüglichen Angebote eingestellt.

Es gibt ein Online-Register der zugelassenen Anbieter: BaFin ZAG Dienstleister Datenbank …

FINAPI UND ANDERE BANKING DIENSTLEISTER

Der Anbieter FINAPI ist seit 2008 am Markt und konnte sich eine Führungsrolle bei den Kontoinformationsdiensten und Zahlungsauslösediensten erarbeiten. In 2019 wurde die FinAPI GmbH dann von der Schufa Holding übernommen. Seitdem ist eine Diskussion um die Seriosität und Verlässlichkeit des Anbieters vor allem in Sachen Datenschutz entbrannt. Die Schufa hatte und hat nämlich ihrerseits Pläne zur digitalen Auswertung von Kontoauszügen entwickelt. Wir wollen das Thema hier nicht weiter vertiefen und schon gar nicht Partei ergreifen. Eine Google Suche führt Sie in der Thematik weiter:

finapi schufa datenschutz - Google Suche



Davon abgesehen, sollten Sie sich auch darüber im Klaren sein, welche Rechte Sie den Dienste-Betreibern einräumen. In den Datenschutzbestimmungen z.B. von FinAPI steht (Stand Dez. 2022) z.B. drin:

„4. Profilbildung / Kategorisierung

Wenn Ihr gewählter Anbieter dies benötigt, können nach einem von Ihnen ausgelösten Kontozugriff über unsere Anwendung mittels automatisierter Datenverarbeitung Informationen aus Ihrem Online Banking – Konto aufbereitet (Kategorisierung) und an Ihren Anbieter übermittelt werden, die Rückschlüsse auf Ihre persönliche und wirtschaftliche Situation zulassen (z.B. Durchschnittseinkommen, Miete, Kreditverbindlichkeiten, Anzahl Rücklastschriften).
Wir treffen keine Entscheidung zu einem von Ihnen gegebenenfalls gewünschten Produktabschluss (z.B. Kreditvergabe). Dies obliegt allein Ihrem Anbieter. Über etwaige Profilbildungen, sowie automatisierte Entscheidungsfindungen bei Ihrem Anbieter wird dieser Sie informieren."

Das muss man schon wirklich wollen.

Als Hausverwalter, der auch die Konten von Dritten verwaltet, stellt sich zudem die Frage, ob Sie überhaupt das Recht haben, die Kontozugangsdaten weiterzugeben und die Kontoauszüge derartig von Dritten verarbeiten zu lassen.

PSD2 VERHINDERT DAS AUTOMATISCHE AKTUALISIEREN VON KONTOSTÄNDEN

Aufgrund der Vorgaben der EU-Zahlungsdiensterichtlinie (PSD2) können Software-Anbieter das klassische HBCI PIN/TAN-Verfahren nicht mehr anbieten. Im September 2019 war Schluss.

PSD2 schreibt für den Abruf von Kontoumsätzen eine „starke Authentifizierung" vor. In der Praxis bedeutet das, dass künftig bei Kontoumsatzabfragen spätestens alle 90 Tage eine TAN eingegeben werden muss. Jede Bank kann den Zeitraum zwischen den TAN-Eingaben individuell festlegen.

In der Vergangenheit reichte es, wenn eine Lese-PIN für den Kontenzugriff verwendet wurde. Heute müssen Sie für den Zugriff auf eigene und fremde Konten regelmäßig eine neue TAN generieren. **Kontoumsätze können deshalb mit dem HBCI PIN/TAN-Verfahren nicht mehr automatisiert abgerufen werden.**

Interessant sind auch die Erfahrungen, die ein Automatisierer mit den Schnittstellen der Banken gemacht hat: Nordigen-Kommentar zu Banken-APIs: inkonsistent, instabil und langsam (it-finanzmagazin.de)

PROBLEME BEI DER VERARBEITUNG VON KONTOAUSZÜGEN

Ganz allgemein muss man allerdings sagen, dass der Import von Kontoauszügen für die Buchhaltung einer Hausverwaltung nicht so „vielversprechend" ist, wie es auf den ersten Blick scheint. Das hat diverse Gründe:

- Das erste größere Problem stellen schon die **Verwendungszweck**-Angaben in den Kontoauszügen dar. Diese sind oft kryptisch, endlos lang und verteilen sich auch noch über eventuell vier Spalten Verwendungszweck 1 bis 4. In der Buchhaltung benötigen Sie aber klare Betreff-Angaben, die kurz und knackig in ein Feld passen – in der Buchführung gibt es nämlich üblicherweise keine vier Zeilen für den Verwendungszweck, sondern nur ein Feld für den Betreff.
  Im Kontoauszug steht also z.B.
  `VK:020100848650/ Jakobstr. 9/ Abschlag faellig 23.01.2 0 EREF: 0002/319010221645/2020 MREF: 000200411384 CRED : DE7700000000005373`
  in der Buchführung sollte aber stehen
  `Abschlag Strom Februar`
  Nur mit diesem Betreff können Sie vernünftig nach der Buchung suchen und verstehen auch den Sinn und Zweck der Zahlung beim Überfliegen vieler Buchungen im Journal. Wenn Ihre

Buchungen auf dem Kontoauszug basieren, müssen/sollten Sie nach dem Import manuell derartige Verwendungszwecke in ein lesbares Format mit sachdienlichen Angaben ändern.
Hinweis: Bei der DATEV ist der Buchungstext nur 60 Zeichen lang, der Verwendungszweck der Banken kann aber bis zu 140 Zeichen haben. Beim Datenaustausch mit dem Steuerberater würde also mehr als die Hälfte des Textes abgeschnitten, wenn Sie nicht eingreifen. Die DATEV selbst nimmt daher beim Import von Kontoauszügen das Feld Empfänger/Begünstigter als Betreff, wodurch allerdings andere Probleme entstehen: Wenn Sie etwa einen Energieversorger für alle Gebäude haben, dann wissen Sie über den Namen des Versorgers im Betreff zwar vielleicht, dass es sich um eine Gasrechnung handelt, aber weder um welche Art der Abbuchung (Abschlag, Endabrechnung) noch für welches Haus oder welcher Monats-Abschlag die Buchung gilt.

- Die Problematik verschärft sich dadurch, dass der Verwendungszweck häufig erst klar wird, wenn die Felder Auftraggeber und/oder Empfänger/Begünstigter aus dem Kontoauszug mit Berücksichtigung finden. Für diese Felder gibt es aber in einer Buchführung üblicherweise keine Entsprechungen und aufgrund der Länge des Verwendungszwecks können diese Felder nun nicht auch noch zum Betreff der Buchung hinzugenommen werden. Unter Umständen (im Falle der Kreditoren/Debitoren-Buchhaltung) sind den Auftraggebern und Empfängern Konten von Kreditoren und Debitoren zugeordnet – allerdings werden die Konten in der doppelten Buchführung über Nummern angegeben, die der Kontoauszug nicht aufführt. Die Namen könnten sich aber doppeln, so dass eine automatische Zuordnung schwierig wird. Zudem kann es Zahlungsempfänger oder Auftraggeber geben, für die noch gar kein Kreditoren- oder Debitoren-Konto angelegt wurde. Vollends unübersichtlich wird es, wenn mit Kreditoren- und Debitoren-Sammelkonten z.B. für Kleinstschuldner gearbeitet wird.
- Fast die Hälfte aller Buchungen im Rahmen der Mietenbuchführung sind **Soll-Stellungen**, also die buchhalterische Angabe, was ein Mieter oder Eigentümer gemäß Vertrag an Zahlungen zu leisten hätte. Diese finden aber auf der Bank gar nicht statt, können also überhaupt nicht importiert werden. Hierfür bieten wir mit den Musterbuchungen im Buchungsassistenten der doppelten Buchführung eine erhebliche Automatisierungsmöglichkeit an. Die Soll-Stellungen am Monatsanfang können sogar voll automatisch erfolgen (Wiederholbuchungen), für Abschläge sollte dies inhaltlich ebenfalls möglich sein.
  Ein Sonderfall der Soll-Stellungen sind die Ergebnisse der externen durch Dienstleister wie Kalorimeta, Ista, Brunata, Metrona etc. erstellten **Heizkostenabrechnungen**, also die Salden aus der HK-Abrechnung, die als gesonderte Forderungen am Jahresende zu buchen und der buchhalterisch/steuerlichen Übersichtlichkeit wegen gesondert gebucht werden sollten. Auf dem Bankkonto findet dies aber so nie statt.
  Gleiches gilt für die Gesamtforderung aus der Betriebskostenabrechnung. Diese ist getrennt zu buchen, wird im Kontoauszug der Bank aber vermutlich zusammen mit der nächsten Mietzahlung des Mieters erscheinen.
- Die Mietzahlungen der Mieter kommen auf der Bank im Normalfall als ein Betrag (**Warmmiete**) an. Für die Zwecke der Hausverwaltung benötigen wir aber die Kaltmiete (steuerrelevant für die Gewinnermittlung, Stichwort Anlage V), die Nebenkostenvorauszahlung (relevant für die BK-Abrechnung) und Heizkostenvorauszahlung (relevant für die HK-Abrechnung) sowie Garagenmiete und Miete für Nebenleistungen wie mitvermietete Küchen. Eventuell enthalten die Zahlungen bei Einreichung per Einzelüberweisung auch noch Teile der Kaution oder

Nachzahlungen für die letzte BK-Abrechnung. Immer häufiger ist auch ein Strom-Abschlag includiert, wenn der Vermieter etwa über Photovoltaik eigenen Strom erzeugt und diesen an die Mieter verkauft.
Mit den Buchungsassistenten ist all dies flexibel und mit weniger Aufwand, zeitnäher zu erledigen, als mit einem Import und letztlich doch relativ starren Buchungsregeln – diese müssten ja bei Mieterhöhungen oder Anpassungen der Vorauszahlungen auch immer wieder geändert werden. Standard-Mietzahlungen lassen sich über Buchungsautomatismen bei zuverlässigen Mietern sogar voll automatisieren.

- Sehr problematisch wird die Verbuchung der Eingangsmieten im Falle der Soll-Versteuerung bei gewerblichen Vermietern. Hier ist bei der **Umsatzsteuervoranmeldung** (UStVA) nämlich auch schon diejenige Miete als Erlös anzugeben, die zwar fällig ist, aber eventuell noch nicht bezahlt worden ist. Folgerichtig kann die Buchung nicht erst mit dem Zahlungseingang auf der Bank erfolgen, wenn der Soll-Umsatz nicht in der UStVA fehlen soll. Die reine Buchung der Bankumsätze und damit der defacto Mieteinnahmen kommt hier nur bei der Ist-Versteuerung in Betracht.
- Auch Eigentümer innerhalb einer WEG (Wohneigentümergemeinschaft) werden ihr **Hausgeld** und die Einzahlungen in die **Rücklage** vermutlich als einen Betrag überweisen – wiederum ist eine Splittung nach Zuführung zur Rücklage und Hausgeld notwendig. Mit dem Buchungsassistenten kein Problem, in der Nachbearbeitung des Kontoauszugs schon.
- **Manuelle und unregelmäßige Zahlungen**: Die Sache wird noch komplexer, wenn Mieter oder Eigentümer mal zu wenig bezahlen (dann greift die Automatisierungsregel nicht) und später ausstehende Beträge nachzahlen (dann greift die Regel schon wieder nicht). Ebenfalls kommt es zu Problemen, wenn etwa bei Lebensgemeinschaften, WGs etc. mal der eine, mal der andere Mieter Absender der Zahlung ist. Ebenfalls noch nicht ausgestorben sind Einreichungen in Papierform, die vom Bank-Scanner mal so, mal so entziffert werden und sich nur schwer mit Regeln fassen lassen. Ungeklärt bleibt auch die Behandlung von Mietkürzungen und die Unterscheidung nach gerechtfertigter, akzeptierter und unrechtmäßiger Kürzung.
- Wenn Objekte nach dem **Leistungsprinzip** abzurechnen sind, müssen Kosten wie etwa die Versicherung über zwei Abrechnungsperioden hinweg gesplittet werden. Auch hierzu enthält der Kontoauszug keinerlei Informationen – eine automatische Bearbeitung wird unmöglich, da eine taggenaue Teilung auch bei gleichbleibenden Forderungen jedes Jahr anders ausfällt.
- Eine ähnliche Problematik ergibt sich grundsätzlich bei Buchungen am Jahresanfang respektive zum **Jahreswechsel**. Hier kann es sich häufig noch um Zahlungen handeln, die sich auf das Vorjahr beziehen. Es wäre dann falsch, diese Zahlungen mit dem Wertstellungsdatum der Bank in das neue Jahr zu buchen. Gleiches gilt für zu spät geleistete Zahlungen, etwa eine mit Verzug gezahlte Miete gehört immer noch in den Dezember, auch wenn sie erst im Januar des Folgejahres gezahlt wurde.
- Im Falle abgeschlossener Buchführungen nach Buchungsperioden (Geschäftsjahr oder Kalenderjahr) entsteht regelmäßig das Problem, dass Buchungen als **periodenfremde Aufwendungen/Buchungen** zwei Mal zu buchen sind. Wenn etwa die Gas-Endabrechnung abgebucht wird, dann bezieht sich diese regelmäßig auf das Vorjahr. Im laufenden Jahr muss diese aber für den Abgleich des Bankkontos trotzdem gebucht werden. Der Kontoauszugsimport

allein gibt das nicht her. Schlimmer noch: Eine Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), die nur die Daten der Zahlungsein- und ausgänge wie im Kontoauszug betrachtet, ist schlicht steuerlich falsch. Einnahmen sind grundsätzlich immer in dem Jahr zu versteuern, in dem sie „verdient“ wurden, nicht in dem Jahr, wann sie „bezahlt“ wurden. Gleiches gilt umgekehrt für Ausgaben.

- **Umlegbare und nicht umlegbare Kosten**: Schreibt Ihnen der Hausmeister oder ein anderer Handwerker eine Rechnung, die nur zum Teil auf die Mieter umlegbar ist, weil auch Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten enthalten sind, greift eine einfache Verbuchung der Kontotransaktion zu kurz – es muss manuell gesplittet werden.
- **Vorwegabzüge und manuelle Aufteilungen**: Vielfach erhalten Sie etwa von der Stadt nur einen Grundsteuerbescheid, auf dem Grundstück steht aber mehr als ein Gebäude. Hier muss eine Aufteilung einer Abbuchung auf mehrere Buchführungen vorgenommen werden. Auch Vorwegabzüge von Rechnungsteilen sind nur manuell realisierbar.
- Wenn Sie die gesamte Buchführung eigentlich nur deshalb anlegen, um daraus später eine Betriebskostenabrechnung fertigen zu können, dann ist ein Großteil der buchhalterischen Aufwendungen verzichtbar, solange es sich um **Abschläge** auf Kosten handelt, für die am Ende des Jahres eine Jahresendabrechnung gestellt wird. Dies trifft auf den weit überwiegenden Teil der umlagefähigen Kosten zu. Vom Hausstrom über Wasser, Gas und Straßenreinigung bis hin zur Grundsteuer werden Sie Abschläge zahlen und diese finden sich auf den Kontoauszügen. Erst die Jahresendabrechnung aber wird für die Betriebskostenabrechnung entscheidend sein, denn Sie könnten ja wesentliche Beträge unterzahlt (Mehrverbrauch, Preissteigerung) oder überzahlt (Minderverbrauch, Preissenkung) haben. Es kommt dann noch eine Nachzahlung/Rückzahlung oder Sonderabschlag und erst die Summierung der Forderungen oder die Saldierung aus Abschlägen und Nachzahlung/Rückzahlung ergibt den umlagefähigen Betrag. Insofern können Sie sich für die Zwecke der BK-Abrechnung eigentlich die gesamten unterjährigen Buchungen sparen. Umgekehrt sind die Bankbewegungen direkt untauglich zur Übernahme in die BK-Abrechnung, denn Sie wollen ja etwa Wasser kaum mit 12/13 Positionen auf der Abrechnung haben, sondern mit einer Summe.
- Immer häufiger wird in Abrechnungen der **Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen** (§35a EStG) und deren Verteilung auf Mieter und Eigentümer verlangt. Der Kontoauszug kann hierbei aber nicht helfen, nur ein Blick in die Originalrechnung erlaubt die Splittung nach Arbeitskosten und Material.
- Wenn Sie Gewerbemieter haben, wird zudem ein **Ausweis der Mehrwertsteuer** notwendig. Wiederum kann der Kontoauszug nicht zu Rate gezogen werden, weil dieser keine Informationen zum gültigen Mwst-Satz etwa einer Handwerker-Rechnung (19%) oder des Grundsteuerbescheids (0%) enthält.
- Ziehen Sie selbst oder einer Ihrer Kunden **Skonto** aus einer Rechnung, ist dies dem Kontoauszug nicht anzusehen. Weder ist die Skonto-Berechtigung erkennbar, noch die Skonto-Höhe. Der Betrag lässt sich also nicht automatisch mit Forderungsbuchungen abgleichen.
- **Annuitäten**: Wenn über das Hauskonto auch die Finanzierung läuft, dann kann Ihnen der Bankkonto-Auszug die monatliche Belastung auswerfen. Wie sich diese aber auf Zins und Tilgung verteilt, ist in der Regel nur im Kontoauszug des Darlehenskontos, aber nicht im Girokonto zu

sehen. Für eine Gewinn- und Verlust- respektive Einnahme-/Überschussrechnung ist eine Aufteilung in Zins und Tilgung aber unabdingbar und nicht über den Import des Kontoauszuges zu realisieren – auch mit einer Regel nicht, denn die Aufteilung von Zins und Tilgung ändert sich bei einem Hypothekendarlehen ja monatlich, wenn dieses nicht endfällig ist.

- **Mahnwesen**: Ebenso wenig hilft Ihnen die Bank im Mahnwesen. Ob und welche Mahngebühren sowie Mahnzinsen Sie fordern, müssen Sie schon per Buchung selbst bestimmen. Gleiches gilt auch für die Abschreibung von uneinbringlichen Forderungen, wenn etwa nach einer Räumungsklage die ausstehenden Mieten mangels Zahlungsfähigkeit des ehemaligen Mieters auszubuchen sind.
- **Kontenaufteilung**: Im Übrigen kann der Import von Kontoauszügen auch nur dann überhaupt Sinn machen, wenn es pro Objekt ein Bankkonto gibt. Andernfalls wären die importierten Buchungen ja auch noch über verschiedene Buchführungen aufzuteilen, damit Kosten von Haus A nicht bei Haus B landen. Private Einnahmen und Ausgaben sollten ebenfalls nicht über das importierte Konto laufen.
- **Jahresabschluss**: Bankkonten und Kontoauszüge werden ohne expliziten Jahresabschluss gebucht und geführt. In der Buchhaltung dagegen wird man schon aus Gründen der Gewinn- und Verlustrechnung und der damit verbundenen Steuererklärungen einen Jahresabschluss machen und für das neue Jahr eine neue Buchführung beginnen. Natürlich müssen dann die Salden der Konten per Saldenübertrag vom alten in das neue Buchungsjahr übernommen werden. Per Kontoauszug ist das nicht möglich, da es einen solchen Übertrag bei der Bank nicht gibt – dort bleibt Ihr Girokonto Ihr Girokonto.

Schließlich muss man festhalten, dass eine vollumfängliche Buchführung auf keinen Fall mit der Bank-Kontoführung oder dem alleinigen Verbuchen eines Bankkontos verwechselt werden darf. Nicht umsonst ist das Bankkonto im Rahmen der doppelten Buchführung nur eines von teils hunderten Buchungskonten. Abgrenzungsposten über Jahre hinweg, Abschreibungen von Immobilien und Investitionen, die Aufteilung von Annuitäten in Zins und Tilgung, die Splittung von Warmmieten, eine Unterscheidung von Soll- und Ist-Versteuerung, der Mwst-Ausweis uvm. sind in der reinen Kontoführung überhaupt nicht vorgesehen, für die Buchhaltung aber unabdingbar. Umgekehrt interessieren im Rahmen der doppelten Buchführung Transaktionsdetails wie IBAN und BIC eines Zahlungsempfängers überhaupt nicht, sind für eine Überweisung aber unerlässlich.

ALTERNATIVE BUCHUNGSAUTOMATISIERUNG

Wegen der genannten Risiken und Schwierigkeiten setzen wir bei INtex verstärkt auf die Automatisierung von Buchungsvorgängen ohne dabei auf importierte Kontoauszüge als Grundlage der Buchungen zu setzen. Und in einem direkten Vergleich zeigt sich, dass unsere diesbezüglichen Bemühungen gegenüber dem Import und der Verarbeitung von Kontoauszügen sogar zu überlegenen Ergebnissen führen.

Die folgende Tabelle stellt die Vor- und Nachteile der Verarbeitung von Kontoauszügen in der Buchhaltung im Vergleich zu Automatikfunktionen und Musterbuchungen dar und bewertet diese mit Punkten. Selbst bei abweichender Punktevergabe in einigen Bereichen, liegt die Automatik immer vorn – zu deutlich sind die Vorteile.

Buchungsart	Kontoauszug	Pkt.	Automatik	Pkt.
Kontoauszug ziehen	Eingabe einer TAN für starke Authentifizierug notwendig		entfällt	
Vorbereitung	Erstellung von Regeln für die Verbuchung	5	Erstellung von Musterbuchungen	5
Bearbeitung	Änderung/Kürzung der Verwendungszwecke häufig notwendig		Musterbuchungen enthalten lesbare Buchungsbetreffs	10
Aufwand	Kontoauszüge ziehen, evtl. aufbereiten, exportieren, importieren	3	Maximal Musterbuchungen auslösen, Regelbuchungen können automatisch ausgelöst werden	8
Mietforderungen	Keine Automatisierbarkeit, da Forderungen im Kontoauszug nicht vorkommen. Gleiches gilt für die Forderungen aus HK- und BK-Abrechnungen	0	Volle Automatisierung	10
Reguläre Mietzahlungen	Automatisierte Verbuchung mit Regeln	7	Automatisierte Verbuchung nach Vorlagen incl. Splittung nach Kaltmiete, NK, HK, Garagenmiete. Funktioniert auch bei Soll-Versteuerung der Einnahmen.	10
Hausgeldzahlungen	Automatisierte Verbuchung nach Regeln	7	Automatisierte Verbuchung nach Vorlagen incl. Splittung nach NK und Rücklagen	10
Abweichende Mietzahlungen	Aufwändige manuelle Nachbearbeitung	0	Manuelle Änderung der automatisch erstellten Buchungen	2
Mietzahlung incl. NK-Nachzahlung	Manuelle Buchung notwendig	0	Manuelle Ergänzung der NK-Nachzahlung	3
Mietzahlung incl. Kautionsteilen	Manuelle Buchung notwendig	0	Manuelle Ergänzung der Kautionsteile	3
Geminderte Mieten	Bei Anpassung der Regeln automatisierte Verbuchung	7	Automatisierte Verbuchung incl. Splittung nach Anpassung der Vorlage	9
Regelmäßige Abschläge für Kosten*	Automatisierte Verbuchung nach Regeln. Es fehlt die Summierung der Abschläge ohne Kategorisierung.	10	Automatisierte Verbuchung über Vorlagen, volle Automatisierung bei monatlichen Abschlägen möglich	10
Kostenrechnungen*	Manuelle Buchung	0	Änderung einer Buchungsvorlage im Betrag und Betreff	5
Annuitäten-Buchung	Automatisierte Verbuchung nach Regeln ohne Splittung nach Zins/Tilgung bei Tilgungsdarlehen	6	Automatisierte Verbuchung über Vorlagen. Zins/Tilgungsanteil kann angepasst werden	7

Abgleich des Kontostands	Automatisch	10	Sichtabgleich am Bildschirm mit zwei Fenstern oder Buchungsliste mit Papier-Kontoauszug	5
Sicherheit	Banking-Zugangsdaten in der Cloud gespeichert, wenn ein Vollautomatismus gegeben sein soll	0	Keine Gefahren	10
Kompatibilität	Nicht jede Bank und nicht jedes Zahlungsmittel	6	Keine Inkompatibilitäten selbst bei Barzahlungen	10
Gesamtpunkte		61		117

*Die Aufteilung von Kostenrechnungen nach dem Leistungsprinzip bleibt immer eine manuelle Aufgabe. Ebenso die Ermittlung des §35a EstG Anteils bei Einzelrechnungen.

ALTERNATIVE VORKONTIERTER KONTOAUSZUG

Eine sinnvolle Alternative zum Verarbeiten von reinen Kontoauszügen in der Hausverwaltung selbst oder zur Nutzung von Automatisierungsfunktionen stellt die Übernahme vorkontierter Kontoauszüge dar. Professionelle Banking-Programme wie etwa StarMoney Business können Kontoauszüge nicht nur einlesen, sondern auch automatisch kategorisieren, Kostenstellen zuordnen und gemäß einem Kontenrahmen kontieren. Im CSV Export werden dann diese buchhalterischen Konto-Angaben mit den Transaktionsdaten der Bank exportiert. Über den Buchungsdatenimport von INtex Hausverwaltung PLUS kann dann eine kontierte Liste von Kontoumsätzen so in die Hausverwaltung-Software übernommen werden, dass eine weitere Bearbeitung gar nicht mehr notwendig ist.

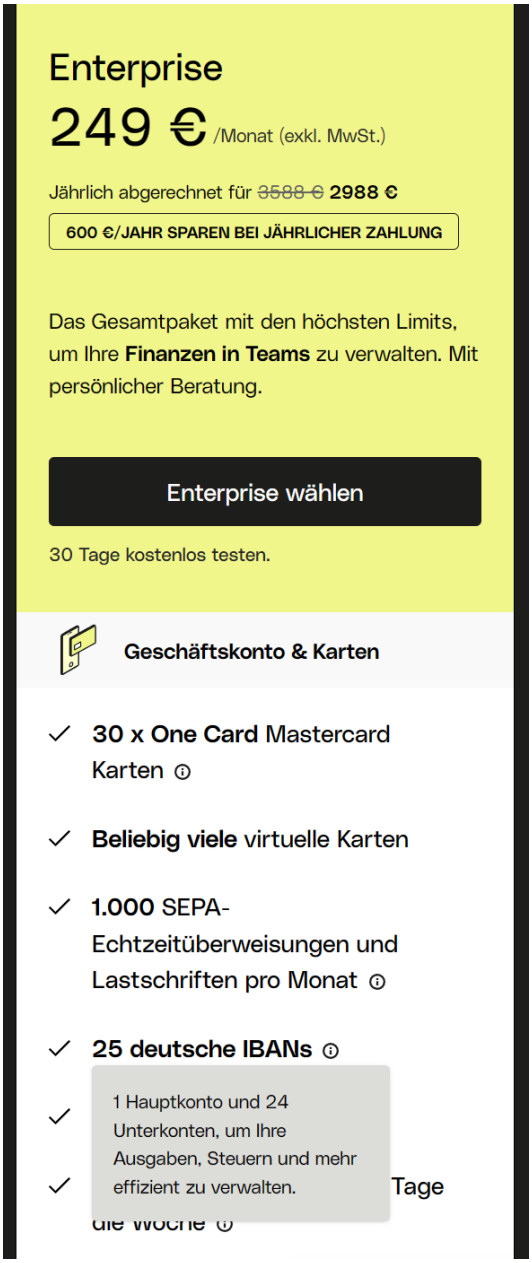
Dieser Weg ist auch dann gangbar, wenn das verwendete Banking-Programm zwar keine Kontierung im buchhalterischen Sinne kennt, aber eine Kategorisierung unterstützt. Sie müssen dann nur die Kategorien analog zu den Kontonummern aus der Buchhaltung benennen.

Technischer Hinweis: Die exportierten Umsatzdaten sind in einer Tabellenkalkulation vor dem Import lediglich um zwei Spalten für Buchführung und Buchungskonto zu ergänzen. Die Spalte Buchführung belegen Sie für alle Zeilen mit der ID der gewünschten Zielbuchführung (da INtex Hausverwaltung PLUS mehrere Buchführungen parallel verwalten kann) und die Spalte Buchungskonto mit der Nummer des Bankkontos im gewählten Kontenrahmen, etwa 1800 beim SKR04. Dann kann der Import losgehen.

Es bleibt aber dabei, dass auf diesem Wege etwa Forderungsbuchungen nicht automatisiert werden können, weil Forderungen in einem Kontoauszug der Bank nicht existieren.

NEO BANKEN

Sogenannte NEO Banken wie Qonto, Bunq, N26, Revolut, Finom und Fyrst sind nicht nur modern und sprechen junge Leute an, sondern sind auch für Firmen sehr interessant, da sie über API Schnittstellen verfügen und darüber z.B. mit Buchhaltungs-Software und Steuerberatern zusammenarbeiten.

Die API Schnittstellen kann man auch nutzen, um Transaktionsdaten von der Bank z.B. in die Buchführung der INtex Hausverwaltung zu schaffen. Mit einer TEAM Lizenz plus PREMIUM Hosting ist dies realisierbar. Wie das aussehen kann, ist in unserer PDF zum Thema Cloud-Automatisierung beschrieben.

Tipp: Einige der NEO Banken sind insbesondere für Hausverwaltungen interessant, da diese ohne weitere Kosten Unterkonten mit eigenen IBANs anbieten. Dies ermöglicht es, sehr kostengünstig etwa für verschiedene Eigentümer und Objekte sowie WEGs separate Verwaltungskonten anzulegen und zu führen. Hier etwa ein Beispiel von Qonto.