

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. 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. Einige Anbieter sind deshalb schon aus dem Markt ausgeschieden oder haben ihre diesbezüglichen Angebote eingestellt.

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:

- 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. Bei der einfachen Buchführung können die Soll-Stellungen am Monatsanfang sogar voll automatisch erfolgen.

- 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), 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 Kautions- oder Nachzahlungen für die letzte BK-Abrechnung. Mit den Buchungsassistenten ist 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 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.
- **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 (WEG)** 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.
- **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.

- 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.
- **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.
- **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.
Vorbereitung	Erstellung von Regeln für die Verbuchung	5	Erstellung von Musterbuchungen	5
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	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. Kautionsanteilen	Manuelle Buchung notwendig	0	Manuelle Ergänzung der Kautionsanteile	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	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	6	Automatisierte Verbuchung über Vorlagen. Zins/Tilgungsanteil kann angepasst werden	7

	nach Zins/Tilgung bei Tilgungsdarlehen			
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		107

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