



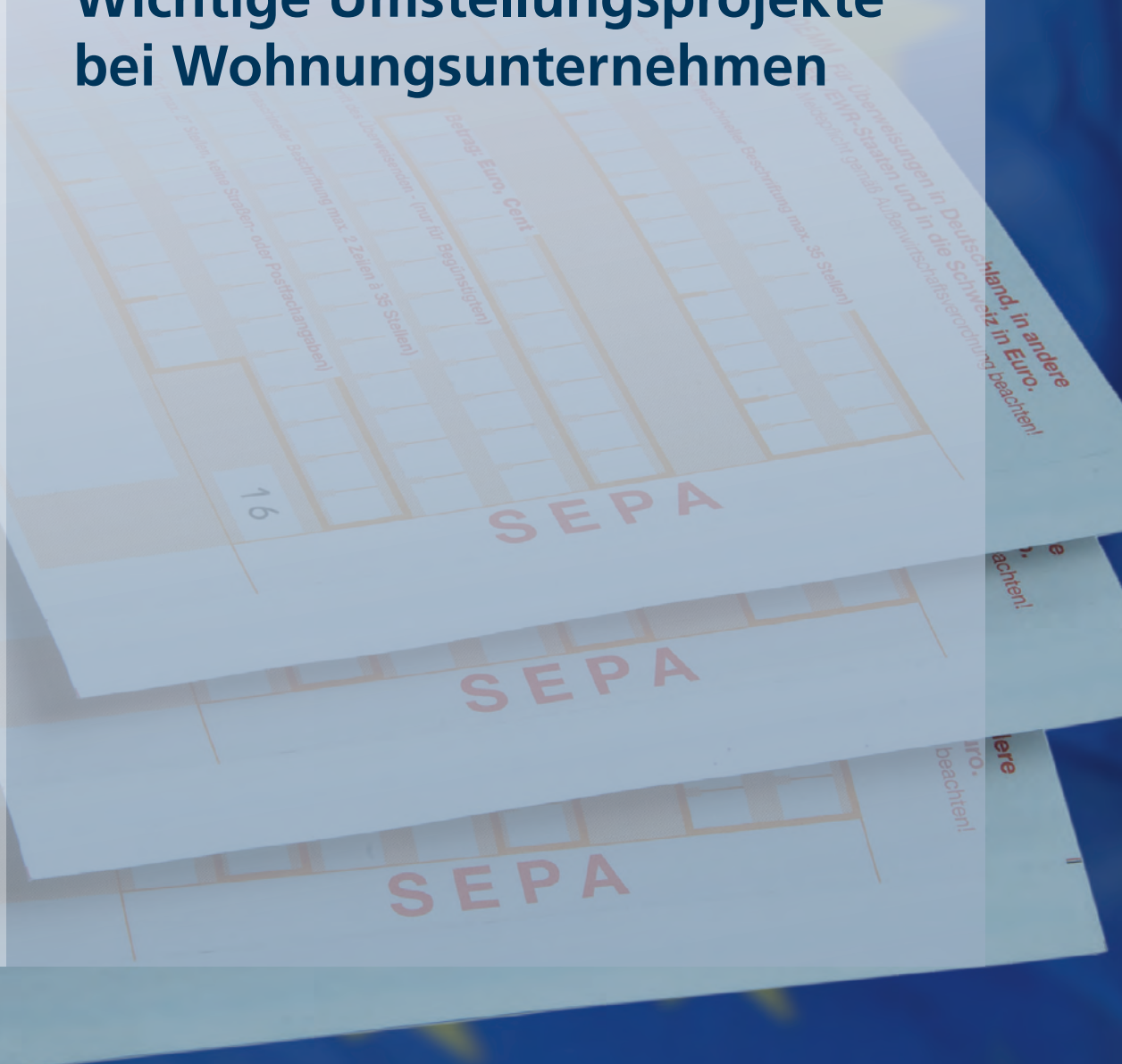
GdW

*GdW kompakt*

**SEPA-Umstellung**

**Einführung der "E-Bilanz"**

**Wichtige Umstellungsprojekte  
bei Wohnungsunternehmen**



Herausgeber:

GdW  
Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

© GdW 2012

Bildquellen:  
Titelseite: Büro Roman Lorenz  
Fotoatelier 2, Holtschneider und Peetz, GAG Köln (S. 1)  
LWB Leipzig (S. 2)  
Erbbauverein Moabit (S. 4)  
Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG (S. 6)



## Einleitung

Wohnungsunternehmen werden sich im Jahr 2013 mit zwei wichtigen Umstellungsprojekten beschäftigen müssen: Die Umstellung des europäischen Zahlungsverkehrs auf das **SEPA-Verfahren** und die elektronische Übermittlung von Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen an das Finanzamt ("**E-Bilanz**").

Beide Themen sind relativ komplex und erfordern Anpassungen in den Prozessen. Dazu bedarf es einer gewissen Vorbereitungszeit. Der GdW möchte mit diesem GdW kompakt auf die Themen hinweisen und die Wohnungsunternehmen dafür sensibilisieren, sich der Themen anzunehmen.

Für die konkrete Umsetzung werden neben diesem GdW kompakt zwei GdW Informationen im Oktober 2012 bereitgestellt, die das Thema vertiefen und die einzelnen Umstellungsschritte anschaulich darstellen. Eines haben beide Themen gemeinsam: Sie sind nicht einfach und betreffen in der Regel mehr Geschäftsbereiche als allgemein vermutet. Daher unsere Empfehlung: Gehen Sie die Themen zügig an und nutzen Sie die noch verbleibende Zeit zur Vorbereitung und Umstellung.



# Die SEPA-Umstellung

## 1. Die SEPA-Verordnung und ihre Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen stehen in den nächsten Monaten vor einer besonderen Herausforderung: Nach dem 31.01.2014 können Forderungen per Lastschrift bei Kunden nur noch über das SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen werden. Dies ist Folge der am 31.03.2012 in Kraft getretenen europäischen SEPA-Verordnung. Diese sieht ein verpflichtendes Enddatum für die Umstellung der nationalen Zahlungsverkehrsverfahren auf das europäische SEPA-Verfahren vor. Dadurch wird neben der rein technischen Umstellung auch eine Umstellung bei den Zahlungsverkehrsprozessen zwingend notwendig.

SEPA ist die Abkürzung für Single Euro Payments Area, den einheitlichen Zahlungsverkehrsraum in der Währung Euro. SEPA führt die Harmonisierung des Zahlungsverkehrs in der einheitlichen Währung Euro konsequent fort und wird als weiterer, wichtiger Schritt zur Vollendung des europäischen Binnenmarktes gesehen.

### **Welche Bedeutung hat das Lastschriftverfahren für die Wohnungswirtschaft?**

Für die Wohnungswirtschaft hat das Lastschriftverfahren eine besonders große Bedeutung. Weit über 90 % der Mieter haben eine Einzugsermächtigung für ihre Mietzahlungen erteilt und nutzen damit das Lastschriftverfahren. Ohne ein funktionierendes Lastschriftverfahren wäre der monatliche Liquiditätszufluss nicht gewährleistet. Das Überweisungsverfahren bzw. die Direkteinzahlung spielen bei der Mietenzahlung dagegen eine untergeordnete Rolle.

### **Welche Gefahren für das deutsche Lastschriftverfahren drohen durch die europäische Harmonisierung des Zahlungsverkehrs?**

Aufgrund der europäischen Neuregulierung bestand die Gefahr, dass Wohnungsunternehmen mit Mietern, die das Lastschriftverfahren nutzen, neue SEPA-Lastschriftmandate hätten abschließen müssen. In der Praxis hätte dies zu einem erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bei den Wohnungsunternehmen geführt.

### **Was hat der GdW getan?**

Der GdW hat sich frühzeitig des Themas angenommen und über seine Interessenvertretung in Berlin und Brüssel für eine Überfüh-

zung der bisher erteilten Einzugsermächtigungen auf SEPA- Lastschriften eingesetzt. Der GdW hat darüber hinaus seit 2009 aktiv mit der Deutschen Kreditwirtschaft, dem BMJ und dem BMF an einer nationalen Überleitungsregelung gearbeitet.

### Was wurde erreicht?

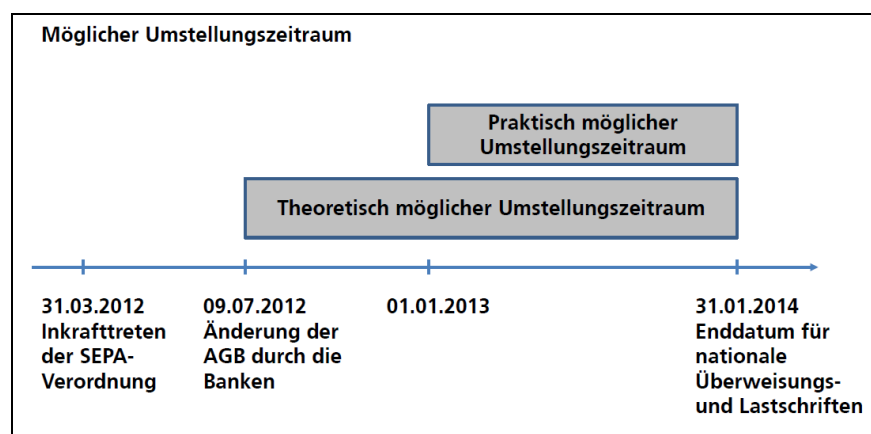
Im Ergebnis wurde erreicht, dass in der europäischen SEPA-Verordnung eine Regelung vorgesehen ist, nach der die bisher existierenden Einzugsermächtigungen ihre Gültigkeit behalten. "Altmandate" werden ab 01.02.2014 wie SEPA-Mandate behandelt.

Um die Überleitung der Altmandate bereits früher zu ermöglichen und rechtssicher zu gestalten, hat die Deutsche Kreditwirtschaft zum 09.07.2012 geänderte Lastschriftbedingungen (AGB) der Banken eingeführt.

In den AGB werden die Voraussetzungen für die Nutzung einer Einzugsermächtigung als SEPA-Mandat konkret festgelegt. Der Heranziehung der "Kontinuitätsklausel" aus der SEPA-Verordnung bedarf es daher im Regelfall nicht mehr.

Eine Umstellung auf das SEPA-Basis-Lastschriftverfahren ist somit ab dem 09.07.2012 für alle Lastschrifteinreicher möglich, ohne dass zuvor neue SEPA-Mandate von denjenigen Zahlern eingeholt werden müssen, von denen bereits eine schriftliche Einzugsermächtigung vorliegt.

### Wann empfehlen wir eine Umstellung?



Grundsätzlich wäre eine Umstellung des Zahlungsverkehrs auf SEPA schon heute möglich. Im Vorfeld der Umstellung müssen aber Vorbereitungen getroffen werden, um den Umstellungsprozess so reibungslos wie möglich zu gestalten. Dazu gehört neben der Einholung von bestimmten Informationen (Gläubiger Identifikationsnummer, IBAN, BIC) und zur Information der Lastschriftgeber vor allem, dass das EDV-gestützte Rechnungslegungssystem (ERP-System) SEPA-fähig ist, die technische SEPA-Umstellung unterstützt und die notwendigen Prozessanpassungen analysiert wurden.

Die entsprechenden technischen Voraussetzungen werden bei der Verwendung wohnungswirtschaftlicher Standardsoftware in der Regel mit den Releases Ende 2012 geschaffen. Wir empfehlen daher die SEPA-Umstellung in Absprache mit dem ERP-Systemanbieter

in 2013 zu wählen. Voraussetzung ist aber, dass die entsprechende Release-Version auch bereits im Unternehmen installiert ist, oder über eine Rechenzentrumlösung nutzbar ist.

Sollte im Unternehmen kein gängiges wohnungswirtschaftliches EDV-System im Einsatz sein, empfehlen wir rechtzeitig mit dem Anbieter Kontakt aufzunehmen.

### **Wie können sich Wohnungsunternehmen vorbereiten?**

Der GdW wird die einzelnen Schritte der Umstellung ausführlich in der im Oktober 2012 erscheinenden GdW Information 136 behandeln.

Die **GdW Information 136** stellt zunächst das neue Zahlungsverkehrsverfahren dar und erläutert Unterschiede zum heutigen System. Darüber hinaus sind Musterinformationsschreiben zur Benachrichtigung der Lastschriftgeber (z. B. Mieter) beigefügt. Schließlich wurde den gängigen EDV-Anbietern unserer Branche die Möglichkeit gegeben, darzustellen, wie sie den SEPA-Prozess umsetzen.



## **2. Überführung von bestehenden (Alt-)Lastschriften in das SEPA-Lastschriftmandat**

### **Analyse der Einzugsermächtigungen und Abbuchungsvereinbarungen**

Es ist sicher zu stellen, dass die erteilten Einzugsermächtigungen schriftlich und in reproduzierbarer Form im Unternehmen vorliegen.

Einzugsermächtigungen, die nicht schriftlich vorliegen und Abbuchungsvereinbarungen müssen gesondert, durch Neuvereinbarung eines Mandates, auf die SEPA-Verfahren umgestellt werden.

### **Ergänzung der Mandatsinformationen**

Die vorliegenden Einzugsermächtigungen müssen durch eindeutige Mandatsreferenzen einmalig angereichert werden (Bereitstellung durch ERP-System). Weiterhin muss das Datum der Mandatsvereinbarung gespeichert werden. Für Mandate, die aus bestehenden Einzugsermächtigungen erzeugt werden, gilt das Datum der erstmaligen Information über den Einzug im SEPA-Verfahren.

#### **a) Information über die Umstellung auf das SEPA-Lastschriftverfahren (Pre-Notification)**

Vor dem erstmaligen Einzug im SEPA-Verfahren müssen die im Lastschriftverfahren (Altmandate) angesprochenen Zahlungspflichtigen,



also die entsprechenden Kontoinhaber per Brief, Fax oder E-Mail informiert werden. Aus dieser Korrespondenz müssen folgende Informationen hervor gehen:

- Gläubiger-Identifikationsnummer (Gläubiger-ID)
- Mandatsreferenznummer
- Name und Adresse des Zahlers
- IBAN des Zahlers sowie Name und BIC der Bank des Zahlers
- Name/Bezeichnung und Adresse des Zahlungsempfängers
- Art der Zahlung

Der zeitliche Vorlauf dieser Vorabinformation von mindestens 14 Tagen vor dem tatsächlichen Einzug ist zu beachten.

### **Gläubiger-Identifikationsnummer (Gläubiger-ID)**

Im SEPA-Lastschriftverfahren identifiziert sich jeder Zahlungsempfänger mit einer eindeutigen Identifikationsnummer. Diese Gläubiger-Identifikationsnummer wird in Deutschland durch die Bundesbank vergeben. Jeder Kontoinhaber, der als Zahlungsempfänger im Lastschriftverfahren auftritt (z. B. Wohnungsunternehmen oder Eigentümergemeinschaft), muss eine solche Nummer bei der Bundesbank beantragen.

### **IBAN und BIC**

Die Umstellung der Kundendaten auf IBAN und BIC sollte über eine entsprechende Schnittstelle des EDV-gestützten Rechnungslegungssystems (ERP-System) erfolgen (integrierte Lösung).

Sofern Einzugsermächtigungen, die von einer dritten Person, also nicht dem eigentlichen Vertragspartner erteilt wurden, richtet sich die Information immer an den Zahlungspflichtigen im SEPA-Lastschriftverfahren, also den Kontoinhaber des zu belastenden Kontos.

### **b) Fälligkeiten und Beträge**

Die Vorabinformation kann als separate Mitteilung versendet werden oder aber Teil eines sonstigen Dokuments, z. B. einer Rechnung etc. sein, in der ein- oder mehrmalige Belastungen unter Nennung der jeweiligen Einzugsbeträge und Fälligkeitsdaten angekündigt werden.



## Die Einführung der "E-Bilanz"

### **Was ist die "E-Bilanz"?**

"E-Bilanz" – das heißt: Elektronische Übermittlung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung an die Finanzverwaltung.

Die "E-Bilanz" ist Teil der vom Gesetzgeber verfolgten Strategie, papiergebundene Verfahrensabläufe durch die elektronische Kommunikation mit der Finanzverwaltung abzulösen – getreu dem Motto: "Elektronik statt Papier" und soll damit einen Beitrag zum Bürokratieabbau und zur Verwaltungsvereinfachung leisten.

### **Wer ist zur elektronischen Übermittlung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung verpflichtet?**

Grundsätzlich alle Wohnungsunternehmen – unabhängig von der Rechtsform oder der Unternehmensgröße.

### **Ab wann sind die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung elektronisch zu übermitteln?**

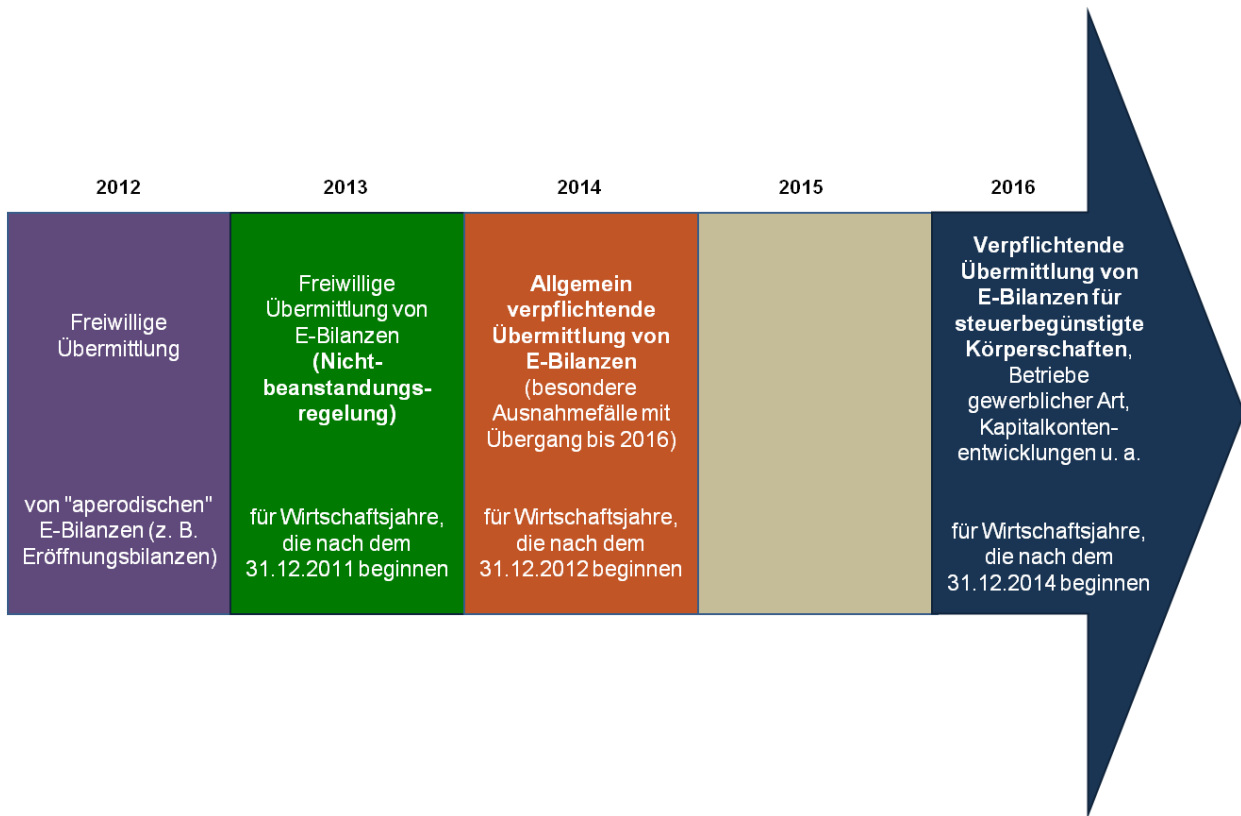
Die Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung besteht erstmals für das Wirtschaftsjahr 2012. Aber: Von Seiten der Finanzverwaltung wird nicht beanstandet, wenn die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen für dieses "Erstjahr" noch einmal in Papierform abgegeben werden.

### **Damit sind also erstmals die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen des Wirtschaftsjahres 2013 – im Jahr 2014 – verpflichtend auf elektronischem Wege zu übermitteln.**

Für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften greift die Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung allerdings erst für das Wirtschaftsjahr 2015. Die konkreten Anforderungen aus der "E-Bilanz" an steuerbefreite Körperschaften wird die Finanzverwaltung noch festlegen.

Den zeitlichen Anwendungsbereich zeigt die nachfolgende Abbildung.





### Was hat der GdW getan und was wurde erreicht?

Der GdW hat das Projekt "Einführung der E-Bilanz" bereits von Anfang an sehr intensiv begleitet. Der GdW hat sich frühzeitig beim Bundesfinanzministerium dafür eingesetzt, dass die Besonderheiten des wohnungswirtschaftlichen Rechnungswesens (Anforderungen aus der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen) in einer speziellen Branchentaxonomie für Wohnungsunternehmen (Taxonomie = für die elektronische Übermittlung amtlich vorgeschriebener Datensatz vergleichbar einem Kontenrahmen) eine entsprechende Berücksichtigung finden. Deshalb hat der GdW auch organisiert, dass sich bereits an der ersten Pilotphase, zu der das Bundesfinanzministerium aufgerufen hatte, ausgewählte Wohnungsunternehmen aus dem GdW-Bereich – unterstützt von den steuerlichen Beratern aus den Mitgliedsverbänden des GdW – beteiligt haben.

Die Ergebnisse dieser Pilotierung waren maßgeblich dafür, dass letztendlich eine Branchentaxonomie in Form einer **Ergänzungstaxonomie für Wohnungsunternehmen** eingeführt wurde. Darüber hinaus hat der GdW die Zusage des Bundesfinanzministeriums erhalten, dass weitere Anpassungen der Ergänzungstaxonomie entsprechend den Erfahrungen der Wohnungsunternehmen auch in der Zukunft berücksichtigt werden sollen.

Auf Ebene des GdW wurde zudem der Arbeitskreis "Umsetzung der E-Bilanz" ins Leben gerufen, dem Vertreter des Fachausschusses Steuern, von Wohnungsunternehmen sowie ausgewählte Anbieter wohnungswirtschaftlicher Standard-Software angehören. Der Arbeitskreis hat sich mit den aus der "E-Bilanz" resultierenden Anforderungen für Wohnungsunternehmen und dabei insbesondere mit

der Zuordnung der Konten des Kontenrahmens der Wohnungswirtschaft zu den Positionen der Ergänzungstaxonomie für Wohnungsunternehmen beschäftigt. Ziel war es, den Wohnungsunternehmen eine Hilfestellung an die Hand zugeben, in das Thema "E-Bilanz" einzusteigen und die notwendigen Prozesse im Rechnungswesen anzustoßen.

### **Was müssen Wohnungsunternehmen tun?**

Aus der Einführung der "E-Bilanz" resultieren – zumindest einmalig – organisatorische und technische Anpassungen im Bereich des Rechnungswesens. Wohnungsunternehmen sind gut beraten, die notwendigen Prozesse zur Umsetzung der "E-Bilanz" zügig anzustoßen und abzuschließen – bestenfalls bereits zum 01.01.2013, sodass das Rechnungswesen "E-Bilanz-fest" ist.

Zunächst müssen die unternehmensindividuellen Kontenpläne mit den geforderten Taxonomiepositionen abgeglichen, ggf. auch angepasst werden. Die vom GdW-Arbeitskreis "Umsetzung der E-Bilanz" exemplarisch vorgenommene Kontenzuordnung kann hierfür zu Rate gezogen werden und das sog. "Kontenmapping" unterstützen. Es empfiehlt sich, auch im Hinblick auf die beiden Möglichkeiten der Übermittlung der "E-Bilanz" an die Finanzverwaltung (Steuerbilanz oder Handelsbilanz mit Überleitungsrechnung), sich mit dem Anbieter der verwendeten Software abzustimmen, inwieweit die Software die Anforderungen der "E-Bilanz" unterstützt, und auch den steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

### **Wie können sich Wohnungsunternehmen vorbereiten?**

Der GdW hat in der im Oktober 2012 erscheinenden **GdW Information 137 "Die 'E-Bilanz' – Leitfaden zur Einführung bei Wohnungsunternehmen"** alles Wissenswerte zusammengestellt, um den Wohnungsunternehmen den Einstieg in das Thema "E-Bilanz" zu erleichtern und die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.

Die GdW Information 137 geht zunächst auf die gesetzlichen Grundlagen der "E-Bilanz" ein und beschäftigt sich anschließend ausführlich mit der Zuordnung der Konten des Kontenrahmens der Wohnungswirtschaft zur Ergänzungstaxonomie für Wohnungsunternehmen. Außerdem werden Hinweise zum unternehmensindividuellen "Kontenmapping" und zu den beiden Möglichkeiten der Übermittlung der "E-Bilanz" an die Finanzverwaltung sowie den daraus resultierenden Anforderungen an die Unternehmen gegeben. Abschließend nehmen ausgewählte wohnungswirtschaftliche EDV-Anbieter zum Stand der Umsetzung der "E-Bilanz" in der wohnungswirtschaftlichen Standard-Software Stellung.



**GdW**  
**Bundesverband deutscher**  
**Wohnungs- und**  
**Immobilienunternehmen**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

[mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)