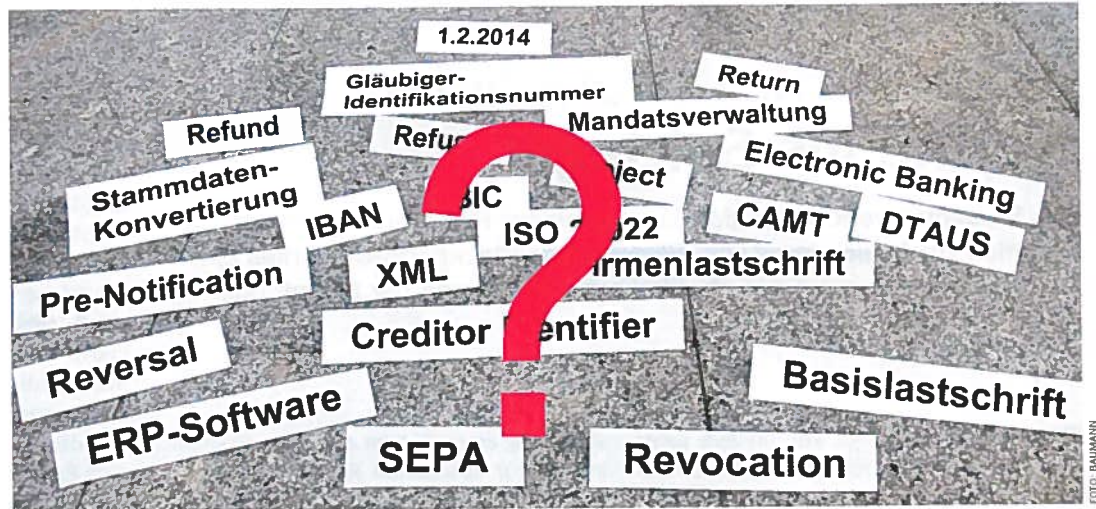




Die Umstellung auf den europäischen Zahlungsverkehrsstandard bringt viele neue Begriffe und zwingt jetzt zum Handeln



Stichtag 01.02.2014: SEPA-Umstellung in der Immobilienwirtschaft (Teil 1)

Europäischer Zahlungsstandard zwingt zum Handeln

In einem Jahr wird das deutsche Einzugsermächtigungs-Lastschriftverfahren Geschichte sein. An seine Stelle tritt das europäische SEPA-Verfahren. Auf die Immobilienwirtschaft kommen erhebliche Umstellungsarbeiten zu, die im Moment noch vielfach unterschätzt werden. Unser Autor fasst in einem zweiteiligen Fachartikel das Wichtigste zusammen und gibt Tipps aus seiner Beraterpraxis.

Seit rund zehn Jahren wird in Gemeinschaftsarbeit von rund 70 europäischen Bankenverbänden und Banken daran gearbeitet, einen einheitlichen europäischen Zahlungsstandard zu entwickeln, der sowohl technisch als auch juristisch gleiche Rahmenbedingungen in allen Teilnehmerstaaten schafft. Zwischenzeitlich wurde das für die Zahlungsformen SEPA-Überweisungen, SEPA-Lastschriften und SEPA-Kartenzahlungen erreicht. Geregelt wird der Massenzahlungsverkehr innerhalb der Mitgliedsstaaten sowie grenzüberschreitend für bestimmte Zahlungsarten und -inhalte.

Zum 31.03.2012 trat die „Verordnung Nr. 924/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Festlegung der technischen Vorschriften und der Geschäftsanforderungen für Überweisungen und Lastschriften in Euro“ in Kraft. Diese legt u. a. den verbindlichen Endtermin für die Nutzung der nationalen Zahlungsverfahren und verpflichtende Nutzung der SEPA-Überweisung und SEPA-Lastschrift auf den 01.02.2014 fest. Ab diesem Termin ist der

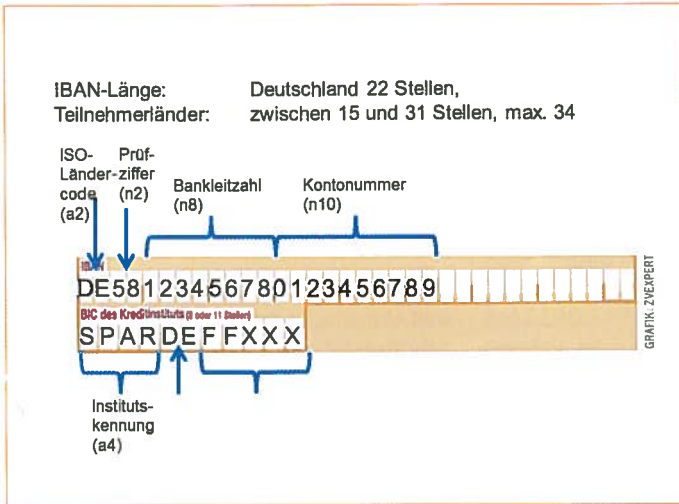
europäische Massenzahlungsverkehr durch Unternehmen und Banken ausschließlich über die SEPA-Instrumente abzuwickeln. Lediglich Verbraucher dürfen Bankleitzahl und Kontonummer noch bis 01.02.2016 z. B. für Überweisungen nutzen, wenn deren Kreditinstitute die Daten konvertieren.

Die Tatsache, dass aktuell 32 Staaten an SEPA teilnehmen (die 27 EU-Mitgliedsstaaten sowie Island, Norwegen, Liechtenstein, die Schweiz und Monaco), ist für national tätige Immobilienunternehmen in der Regel kein Vorteil, vom Umstellungsaufwand betroffen sind aber alle.

Wesentliche Änderungen zum heutigen Verfahren

Neben der Umstellung des technischen Formates vom DTAUS-Format auf XML-Nachrichtenformate gemäß ISO 20022, die im Wesentlichen von den Softwaredienstleistern erledigt wird, sind vor allem die folgenden Aktivitäten bzw. Änderungen der Arbeitsabläufe in den Immobilienunternehmen umzusetzen:

- Konvertierung der vorliegenden Bankverbindungen aller Kreditoren und Debitoren nach IBAN und BIC,
- Umwandlung formal gültiger Einzugsermächtigungen in SEPA-Lastschriftmandate,
- Beantragung der Gläubiger-ID(s), die für den Einzug von SEPA-Lastschriften den/die Gläubiger eindeutig kennzeichnen,
- Aufbau und Pflege einer Mandatsverwaltung,
- Information aller auf SEPA-Lastschriften umzustellenden Zahlungspflichtigen über Umstellungstermin, Mandatsreferenz und Gläubiger-ID,
- Sicherstellung einer korrekten Vorabinformation („Pre-Notification“) der Zahlungspflichtigen über Zeitpunkt und Betrag des Einzugs von SEPA-Lastschriften,
- Überprüfung und Anpassung aller eigenen Formulare, Miet- und Verwalterverträge, sonstiger Dokumente und gegebenenfalls Webseiten auf Nennung von IBAN und BIC bzw. die korrekte Formulierung der vorgegebenen Texte zur Mandatserteilung.



IBAN und BIC in Deutschland (n-Ziffern, a-Buchstaben, c-Buchstaben oder Ziffern)

Mit den SEPA-Updates der Softwareanbieter werden die Immobilienunternehmen bei diesen Prozessen zwar unterstützt, jedoch sollten die damit verbundenen Aktivitäten möglichst frühzeitig von den Immobilienunternehmen als vordringliche Aufgaben eingeplant werden; z. B. sind die bisher im DTAUS-Standard verwendbaren Zeichen „&“, „%“, „*“, „\$“ sowie die Umlaute und „ß“ in SEPA nicht mehr zulässig, die Länge der möglichen Verwendungszweckangaben sinkt auf max. 140 Zeichen.

Vor allem größere Immobilienunternehmen sollten umgehend ein SEPA-Projekt starten, in dem systematisch alle betroffenen Unternehmensbereiche und Schnittstellen analysiert und Lösungen erarbeitet werden. Arbeiten, die bereits jetzt begonnen werden können, wie z. B. die Konvertierung der Kontodaten, sollten nicht auf die lange Bank geschoben werden. Hinter dem SEPA-Projekt muss die Geschäftsleitung stehen, denn eine ungenügende Umsetzung gefährdet ab Februar 2014 die Liquidität des Unternehmens.

IBAN und BIC: Konvertierung der heutigen Kontoverbindungen

Zur Sicherstellung der korrekten Zahlungsausführung kommt der richtigen Ermittlung, Prüfung und Verwendung der IBAN eine herausragende Bedeutung zu. In Grafik oben sind an einem fiktiven Beispiel Struktur und Elemente von IBAN (in Deutschland) und BIC dargestellt.

Grundsätzlich gilt: Nur die Bank, die das Konto führt, kann die korrekte IBAN und den korrespondierenden BIC liefern bzw. bestätigen! Bei einer rein formalen Umrechnung nach den ISO-Regeln können erhebliche Fehler auftreten. Dieser Effekt resultiert daraus, dass z. B. Kunden ihre Kontonummer oftmals nicht zehnstellig angegeben haben (es fehlen führende Nullen oder mitunter auch zwei Nullen am Ende), durch Bankfusionen Bankleitzahlen (BLZ) zwischenzeitlich geändert oder gelöscht und daraus resultierend zum Teil sogar neue Konten vergeben wurden, ohne dass der Zahlungspflichtige seine Gläubiger darüber

informiert hat, oder auch einige Banken den Übergang auf die IBAN gleich zu einer Kontokreis- bzw. BLZ-Bereinigung nutzen. Die Deutsche Kreditwirtschaft hat zur Überwindung dieser Problematik ein IBAN-Service-Portal eingerichtet. Dort laufen alle Informationen zu den o. g. Effekten von den Geschäftsbanken zusammen und werden zur Ermittlung der korrekten IBAN aus Kontonummer und Bankleitzahl herangezogen. Ein vergleichbares Portal bieten auch die Sparkassen an („SEPA Account Converter“). SEPA-Updates der Softwareanbieter werden entsprechende Konvertierungsschnittstellen enthalten bzw. wird die Konvertierung durch diese z. T. auch als externe Dienstleistung angeboten.

SEPA-Überweisungen

Die SEPA-Überweisung (SEPA Credit Transfer, SCT) stellt das Instrument für Überweisungen innerhalb des SEPA-Raumes dar. Die Überweisungsfrist beträgt seit 2012 bei belegloser Einreichung unabhängig vom Bestimmungsland maximal einen Bankarbeitstag, bei beleghafter Beauftragung zwei Bankarbeitstage. Alle Banken im SEPA-Raum sind verpflichtet, SEPA-Überweisungen umzusetzen. Bei Zahlungen, die das nationale Wirtschaftsgebiet verlassen, besteht in Deutschland unverändert Mel-

Gegenüberstellung: SEPA-CORE-Lastschrift und deutsches Einzugsermächtigungsverfahren

Kriterium	SEPA-Basislastschrift	Einzugsermächtigungsverfahren (Deutschland)
Verfügbarkeit	32 SEPA-Länder	nur innerdeutsche Nutzung möglich
Mandatsgültigkeit	verfällt 36 Monate nach letzter Nutzung	bis auf Widerruf, keine zeitliche Begrenzung
Referenzierung auf Mandat	Mandatsreferenz	keine
Fälligkeitsdatum	ist zwingend vorzugeben	Fälligkeit bei Vorlage (Sichtlastschrift)
Vorlaufzeit	5 TARGET-Tage bei Erstlastschrift, 2 bei Folgelastschriften	keine
Widerspruch	8 Wochen nach Belastung	8 Wochen nach Belastung (seit 09.07.2012)
Rückgabe wegen fehlendem Mandat	13 Monate	zeitlich unbegrenzt
Registrierungspflicht des Kreditors	ja, Gläubiger-Identifikationsnummer	keine, nur Namensangabe
Kontodaten	BIC und IBAN	Kontonummer und Bankleitzahl
Information zur Lastschriftfrequenz	Erst-, Folge-, Letzt- und Einmallaschrift können unterschieden werden	nicht möglich
Verwendungszweck	max. 140 Zeichen möglich	bis zu 405 Zeichen möglich
Zahlungsreferenz	End-to-end-Reference (35 Stellen)	nicht geregelt
Ankündigungspflicht	Pre-Notification spätestens 14 Kalendertage vor Einzugsstermin	keine

depflicht auf der Basis der aktuell gültigen Außenwirtschaftsverordnung der Bundesrepublik Deutschland (AWV).

SEPA-Basislastschrift und SEPA-Firmenlastschrift

Die SEPA-Lastschrift (SEPA Direct Debit, SDD) stellt das Instrument für nationale sowie grenzüberschreitende Lastschriften innerhalb des SEPA-Raumes dar. Da Deutschland europaweit mit die meisten Lastschriftvorgänge abwickelt, erhält die Umstellung auf die SEPA-Lastschriftverfahren hier besonderes Gewicht. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die heutige nationale deutsche Einzugsermäch-

tigungslastschrift, die zukünftig durch die SEPA-CORE-Lastschrift (auch Basis-Lastschrift genannt) abgelöst wird. Die heutige Abbuchungsauftragslastschrift – in der Immobilienwirtschaft ohnehin wenig gebräuchlich – ist zukünftig nur noch zwischen Firmen anwendbar und wird durch die SEPA-B2B-Lastschrift abgelöst, auf die hier nicht weiter eingegangen wird.

Zur SEPA-CORE-Lastschrift kommt zukünftig noch die sogenannte SEPA-COR1-Lastschrift hinzu. Diese unterscheidet sich von der SEPA-CORE-Lastschrift durch die kürzere Vorlaufzeit zwischen Einreichung und Fälligkeit, die bei der COR1-Lastschrift sowohl bei Erst- als auch bei Folgelastschriften einen Tag beträgt. Demgegenüber sind

bei der SEPA-CORE-Lastschrift fünf bzw. zwei Tage Vorlaufzeit einzuhalten. Bei diesen Vorlaufzeiten zählen sogenannte Target-Tage, d. h. nicht alle nationalen bzw. lokalen Feiertage werden hier berücksichtigt

Euro-Standard bringt nicht nur Erleichterung

Die SEPA-Lastschrift ist das erste europaweit einheitliche grenzüberschreitende Lastschriftverfahren. In einigen europäischen Ländern waren Lastschriften bisher unüblich oder unbekannt, sodass es notwendig war, dafür einen einheitlichen Gesetzesrahmen zu schaffen, der leider für die deutschen Lastschrift-Einreicher teilweise deutliche Erschwernisse mit sich bringt.

Alle Banken im SEPA-Raum sind verpflichtet, SEPA-CORE-Lastschriften umzusetzen, wenn sie auch für die jeweiligen nationalen Lastschriftverfahren erreichbar sind. Somit sind alle in Deutschland ansässigen Banken für SEPA-CORE-Lastschriften erreichbar, bzw. kann davon ausgegangen werden, dass sie das bis zum 01.02.2014 sein werden.

Wie SEPA-Überweisungen, so werden auch Lastschriften ohne Betragsgrenze als SEPA-Lastschriften ausgeführt, wenn sie zusätzlich folgenden für Lastschriften grundsätzlich neuen Kriterien entsprechen:

- Angabe der Mandatsreferenz,
- Angabe der Gläubiger-Identifikationsnummer,
- Angabe weiterer Daten zum Mandat (z. B. Datum der Unterschrift, Lastschrift-Sequenz usw.).

Hinzu kommt noch, dass SEPA-Lastschriften bezüglich Fälligkeitsdatum und Betrag dem Zahlungspflichtigen spätestens 14 Kalendertage vor diesem Datum anzukündigen (Pre-Notification) sowie mit entsprechenden Vorlaufzeiten beim kontoführenden Kreditinstitut elektronisch einzureichen sind. Eine Beauftragung von SEPA-Lastschriften per Papierbeleg ist nicht mehr möglich.

Im Teil 2 folgen in Ausgabe 4 der ivv Informationen und Empfehlungen zur Mandatsverwaltung, Umstellung von Einzugsermächtigungen auf SEPA-Mandate, Einreichungsfristen, neuen Informationspflichten gegenüber den Zahlungspflichtigen und weitere Details.

Tipps zum Start der SEPA-Umstellung

Kreditinstitute einbinden

Sprechen Sie Ihre kontoführenden Kreditinstitute an und klären Sie folgende Fragen:

- Ansprechpartner für das SEPA-Projekt?
- Sind das aktuell installierte Electronic-Banking-Programm sowie die entsprechend eingerichteten Zugangskanäle bereits vollumfänglich SEPA-fähig?
- Muss ggf. ein Electronic-Banking-Programm erstmals im Unternehmen eingeführt werden?
- Testmöglichkeiten für SEPA-Zahlungsdateien?
- Bei Führung von Verwalterkonten/WEG-Konten: Klärung der Konstellation „Wer ist Kontoinhaber?“ und damit, ob pro Verwalterkonto eine Gläubiger-ID beantragt werden muss oder nicht.

SEPA-Projekt etablieren

- Kontakt zum Support für die genutzte Anwendersoftware aufnehmen,
- Information und Einbindung der Mitarbeiter, die vom Thema SEPA betroffen sind (SEPA-Workshops),
- Überprüfung weiterer Anwenderprogramme im Unternehmen, die Zahlungen erzeugen (z. B. Lohn und Gehalt) und Einbeziehung dieser in die SEPA-Umstellungsaktivitäten bzw. Kontaktaufnahme zu externen Dienstleistern.

Vorarbeiten zur Umstellung jetzt beginnen

- Überprüfung aller im Unternehmen verwendeten Dokumente und ggf. des Web-Auftritts auf Vorhandensein der korrekten Angaben zur eigenen IBAN und BIC, Ergänzung der Angaben, Mandatseinbindung in Vertragstexte, Kundenkorrespondenz,
- Beantragung der Gläubiger-ID(s) bei der Deutschen Bundesbank,
- Aktualisierung der vorhandenen Debitoren-Kontodaten (z. B. Abgleich mit BLZ-Datei der Bundesbank, Selektion inaktiver Bankverbindungen).
- Anmeldung beim IBAN-Service-Portal bzw. zur Nutzung des SEPA Account Converters,
- mit der Verfügbarkeit von Konvertierungsschnittstellen in der Anwendersoftware: Konvertierung der vorhandenen Kontodaten über das IBAN-Service-Portal bzw. den SEPA Account Converter, Starten der Nachbearbeitungsprozesse mit dem Ziel, fehlende IBANs/BICs zu ermitteln.

Informationen einholen

- SEPA-Broschüre des GdW (GdW Information 136)
- Linksammlung zu relevanten Adressen, Unterlagen sowie SEPA-Newsletter: www.zvexpert.de

Autor

Dr. Thomas Baumann
Projektberater Zahlungsverkehr
dr.baumann@zvexperte.de