

Whitepaper



**Was Sie als Immobilienunternehmen über die
elektronische Rechnungslegung wissen müssen**

Mit Praxis-Checkliste für Entscheider

Elektronische Rechnung – nur Trend oder Zukunftsinvestition?

Das Rechnungswesen ist in jedem Immobilienunternehmen ein sensibler Bereich. Änderungen an dieser Stelle wollen gut überlegt sein.

Kostendruck und der Wunsch nach mehr Effizienz veranlassen immer mehr Entscheider, sich mit dem Thema der elektronischen Rechnungslegung durch die Lieferanten (Ver-, Entsorger, Wärmemessdienste, Dienstleister etc.) auseinanderzusetzen.

Wunsch nach mehr Effizienz

In diesem Leitfaden geben wir hilfreiche, produktneutrale und herstellerunabhängige Informationen zum komplexen Thema „Elektronische Rechnungen“ für Immobilienunternehmen.

Inhalt

- **Welche Vorteile bieten elektronische Rechnungen**
- **Antworten auf alle relevanten Fragen zum Thema**
- **Checkliste „Elektronische Rechnungen“ – was ist zu beachten**

Die Sonnenseite: Vorteile elektronischer Rechnungen

Drastische Verkürzung der Durchlaufzeiten

Zeitersparnis 40 % bis 70 %

Je nach Tiefe der Bearbeitungsstufen, der Ausprägung des Bearbeitungsprozesses sowie der Unternehmensstruktur beträgt die **Zeitersparnis 40 % bis 70 %**.



Manuelle Erfassung und Archivierung der Rechnung entfallen und werden automatisiert vorgenommen.

Automatisierung und Reduktion des Prozesses

Dank Automatisierung und Reduktion des Prozesses bleibt nur noch die Kontrolle über Rechnungsprüfung und -buchung sowie Rechnungszahlung bei den Mitarbeitern des Immobilienunternehmens. Ein Optimum wird erreicht, wenn zusätzlich die Schritte „Buchung“ und „Zahlung“ automatisiert ablaufen.

Die unabdingbare Anforderung an ein FM-System ist seine Transparenz. Diese gewährleistet, dass zu jeder Zeit Reports erstellt werden können und Auskunftsfähigkeit gegenüber allen Beteiligten möglich ist.

Höhere Durchlaufqualität

Prozessqualität steigt signifikant

Die elektronische Rechnungslegung ist die Grundlage für die Digitalisierung der gesamten Prozesskette. Die Prozessqualität steigt damit signifikant, weil ...

- keine Erfassungsfehler anfallen. Rechnungen gelangen ohne manuellen Eingriff ins ERP-System.
- keine Rechnung verloren geht. Jeder Schritt im Dokumentenfluss wird vom System lückenlos überwacht.
- alle Rechnungen formal vollständig sind. Das System stellt dies durch automatische Prüfungen sicher.

Erhebliche Kosteneinsparungen

Durch eine vollständige Digitalisierung des Rechnungsprozesses, die den elektronischen Empfang der Rechnung einschließt, ergeben sich Kosteneinsparungen.

Kosteneinsparungen

Rechnungs-empfänger	Erhalt	Kodierung	Prüfung	Ein-sprüche	Zahlung	Archiv
Papier	€ 1,10	€ 3,00	€ 4,00	€ 2,50	€ 4,80	€ 2,20
Elektronisch	€ 0	€ 0	€ 1,20	€ 2,00	€ 2,00	€ 0,80

Quelle: Billentis, 2009

Unabhängige Untersuchungen von Bearing Point und DB Research weisen ein enormes Einsparungspotenzial in der Rechnungsverarbeitung nach.

Über die gesamte Prozesskette – von der Rechnungserstellung bis zur Zahlungsanweisung – lassen sich die typischen Verarbeitungskosten pro Rechnung mindestens halbieren.

Elektronische Rechnungen: Wichtige Antworten auf einen Blick

Die elektronische Rechnungslegung funktioniert und bietet deutliche Vorteile. Im Folgenden werden detailliert die Punkte angesprochen, die Immobilienunternehmen bei einer Einführung berücksichtigen sollten.

Sind die Geschäftspartner bereit sich anzubinden?

Wachsende Bereitschaft zur Kooperation

Im Dialog mit Rechnungsstellern ist eine wachsende Bereitschaft zur Kooperation festzustellen. Die Gründe liegen auf der Hand: Rechnungssteller müssen aufgrund von Kostendruck immer stärker rationalisieren.

Win-Win-Situation

Elektronische Rechnungsservices bieten Geschäftspartnern wie Wärmemessdiensten, Ver- und Entsorgern die bequeme Gelegenheit, durch einmalige Anbindung, eine Vielzahl von Immobilienunternehmen gleichzeitig zu bedienen – eine klassische Win-Win-Situation für beide Seiten.

Müssen interne Abläufe aufwendig geändert werden?

Normalerweise ist die Bereitstellung kompatibler Schnittstellen eine Herausforderung für die DV-Abteilung des Immobilienunternehmens.

Eine bessere Lösung ist die Einschaltung eines Dienstleisters, der sich um alle Anpassungen kümmert und die Daten wie gewohnt zur Verfügung stellt.

Ohne manuellen Aufwand

Aus dem ERP-System des Rechnungsstellers fließen die Rechnungsdaten ohne manuellen Aufwand direkt in das Rechnungseingangsbuch des Immobilienunternehmens.

Arbeitsschritte in den Fachabteilungen können leicht an den elektronischen Prozess angepasst werden. Für Mitarbeiter wandelt sich die Bearbeitung von Papier- in Digitalform.

Wie wird mit Abschlägen umgegangen?

Rechnungen von Ver- und Entorgern enthalten typischerweise Informationen zu gezahlten Abschlägen bzw. für zukünftige Abschläge.

Diese Abschläge und geänderten Beträge werden automatisch übernommen.

Das spart Immobilienunternehmen weitere manuelle Aufwände. Und das nicht nur in der Rechnungsbearbeitung, sondern auch in den angrenzenden Verarbeitungsschritten. Die Basis für das Liquiditätsmanagement ist damit stets aktuell.

Wie werden die Verbrauchsdaten verarbeitet?

Durch die elektronische Rechnung werden die einzelnen Verbrauchswerte für die Betriebskostenabrechnung direkt zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich entsteht im Zeitablauf eine umfangreiche Datenbasis für Verbrauchsdatenmanagement und weitere Auswertungen.

Umfangreiche Datenbasis

Wie ist die Rechtslage?

Das Umsatzsteuergesetz besagt in seiner neuen Fassung, dass Papierrechnungen und elektronische Rechnungen ab dem 01.07.2011 grundsätzlich gleich zu behandeln sind (§ 14 Abs. 1 UStG). Bei Übersendung von digitalen Rechnungen sind daher folgende Aspekte zu beachten:

- Nachweis Echtheit der Herkunft und Unversehrtheit der Rechnung (§ 14 Abs. 1 UStG):
 - Dies kann durch ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes innerbetriebliches Kontrollverfahren erbracht werden, wie es bei Papierrechnungen bereits üblich ist.
 - Als Alternative kann weiterhin beispielsweise eine qualifizierte elektronische Signatur dienen (§ 14 Abs. 3 UStG).
- Zustimmung des Rechnungsempfängers zur digitalen Übersendung (§ 14 Abs. 1 UStG)
- Revisions sichere Archivierung: Aufbewahrungsfristen (§ 14b Abs. 1 UStG und § 257 HGB), Lesbarkeit der Rechnung (§ 147 Abs. 5 AO)

- Für den Vorsteuerabzug ist unabhängig davon Voraussetzung, dass eine Rechnung nach §§ 14, 14a UStG vorliegt (§ 15 Abs. 1 UStG).

Wird die Verarbeitung von unberechtigten Rechnungen verhindert?

Systeme für die elektronische Rechnung stellen durch eine Reihe von formalen Prüfkriterien die korrekte Verarbeitung aller Rechnungsdaten sicher. Dadurch wird die Qualität des Rechnungseingangs sichergestellt und eine optimale Qualitätssicherung geboten.

Optimale Qualitätssicherung

1. Verifizierung der Echtheit der Rechnungsherkunft und der Unversehrtheit des Rechnungsinhalts
2. Verifizierung der digitalen Signatur
3. Überprüfung und Identifizierung des Rechnungsstellers
4. Überprüfung der Daten auf Vollständigkeit
5. Eindeutigkeit der Rechnung
6. Monitoring der entgegengenommenen Rechnungen

Werden zukunftssichere Technologien eingesetzt?

Die Bedenken beziehen sich an dieser Stelle häufig auf die mangelnde Kompatibilität der Daten zwischen den Systemen der Immobiliengesellschaften und denen der Rechnungssteller.

Problematik der Übertragungsformate ist gelöst

Tatsächlich ist die Problematik der Übertragungsformate gelöst. Die Formate XML, IDOC, PDF und TIFF haben sich als Standard durchgesetzt.

Mapping-Mechanismen sorgen dafür, dass Rechnungen, die je Rechnungssteller unterschiedliche Strukturen aufweisen, bedarfsgerecht im eigenen ERP-System entgegengenommen werden können.

SSL-Verschlüsselung sorgt für eine sichere Übertragung der Daten.

Der Einsatz einer Portallösung externer Dienstleister ermöglicht den Betrieb ohne Anpassung eigener Schnittstellen.

Checkliste: „Elektronische Rechnung“ – was ist zu beachten

Formale Kriterien bei der Anbieterauswahl

- Branchen- und IT-Expertise
- Umfang und Integration des Lösungsangebots
- Datenschutz und Datensicherheit durch eigenes Rechenzentrum und Sitz in Deutschland (strengste Datenschutzrichtlinien in Europa)
- Investitionssicherheit durch Finanzkraft des Dienstleisters und die eingesetzte Technologie
- Zertifizierung der Lösung durch unabhängige Wirtschaftsprüfer

Inhaltliche Kriterien bei der Lösungswahl

- Einhaltung anerkannter **Standards**
- **Vollständige Integration** in vorhandene DV-Landschaft
- **Komplette** Abbildung des Rechnungsprozesses
- **Vollständigkeit** der Rechnungsverarbeitung. Nicht nur alle Rechnungsarten, sondern auch Gutschriften werden verarbeitet
- Die Lösung erlaubt eine **sukzessive Erweiterung** um weitere Rechnungssteller

Qualität und Umfang der Lösung

- Verschlüsselung der Daten nach aktuellem Standard
- Sicherstellung der gesetzlichen Anforderungen
- Optionale Erstellung der digitalen Signatur
- Einbindung von Scan-Lösungen
- Integrationsmöglichkeit in ein Dokumentenmanagementsystem (DMS)

AAREON – WE MANAGE IT FOR YOU

Die Aareon AG, eine 100-prozentige Tochter der Aareal Bank AG, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Das Leistungsspektrum besteht aus Beratung, Software und Services. Im Fokus der Geschäftsaktivität steht die Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse bei Immobilienunternehmen und in deren Umfeld. Das ERP-Produktportfolio für effiziente Prozessgestaltung umfasst Wodis Sigma, GES und Lösungen auf Basis von SAP® wie Blue Eagle Individual. Aktuelle Trends, Branchen- und Kundenanforderungen fließen stetig in die Weiterentwicklung aller Aareon-ERP-Systeme.

Aareon AG • Isaac-Fulda-Allee 6 • 55124 Mainz • www.aareon.com

Kontakt:

Mareike Baltrusch
Tel.: +49 6131 301-577
Fax: +49 6131 301-17577
Mareike.Baltrusch@Aareon.com