

BGer 8C_187/2024 vom 2. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_8C_187_2024

FR: TF 8C_187/2024 du 2 septembre 2025

IT: TF 8C_187/2024 del 2 settembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 146 V 331 E. 1 mit Hinweis).

E. 1.2

Die Beschwerde an das Bundesgericht ist zulässig gegen Endentscheide, das heisst gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen (Art. 90 BGG). Gegen selbstständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide ist die Beschwerde hingegen nur zulässig, wenn sie die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen (Art. 92 BGG), einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG), oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG).

E. 1.3

Die Vorinstanz hat die Sache mit detaillierten Vorgaben zur Neuberechnung des Zusatzleistungsanspruchs an die Beschwerdeführerin zurückgewiesen. Formell betrachtet handelt es sich beim angefochtenen Entscheid um einen Rückweisungsentscheid, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 92 oder 93 BGG beim Bundesgericht anfechtbar ist. Da indessen die Rückweisung hier nur noch der Umsetzung des von der Vorinstanz Angeordneten dient und der Verwaltung kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt, liegt materiell ein Endentscheid nach Art. 90 BGG vor (statt vieler: BGE 140 V 282 E. 4.2). Auf die im Übrigen frist- und formgerechte Beschwerde ist daher einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann eine Rechtsverletzung nach Art. 95 f. BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), wobei es - unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG) - nur die geltend gemachten Vorbringen prüft, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 148 V 366 E. 3.1). Seinem Urteil legt das Bundesgericht den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Deren Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt oder vom Bundesgericht von Amtes wegen berichtigt oder ergänzt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 145 V 57 E. 4).

E. 3

Streitig ist, ob die Vorinstanz Bundesrecht verletzt, indem sie die Sache zur Neuberechnung des Zusatzleistungsanspruchs im Sinn der Erwägungen an die Beschwerdeführerin zurückwies. Dabei steht fest, dass die Beschwerdeführerin ihren beiden Kindern im September 2010 ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen sowie 775 m² Grundstücksfläche abgetreten hat. Als Gegenleistung übernahmen die Kinder die Hypothek in der Höhe von Fr. 600'000.- und räumten ihr ein lebenslanges Wohnrecht an der 4 1/2-Zimmer-Wohnung links im Wert von Fr. 218'100.- ein; im Übrigen erfolgte die Abtretung als Erbvorbezug. Damit hat die Beschwerdeführerin unbestrittenermassen eine Vermögensverzichtshandlung vorgenommen. Zu prüfen bleibt die Höhe des Verzichtvermögens bzw. der Wert der abgetretenen Liegenschaft im Zeitpunkt der Übertragung an die Kinder.

E. 4.1

Die Ergänzungsleistungen bezwecken eine angemessene Deckung des Existenzbedarfs bedürftiger Rentnerinnen und Rentner der Alters- und Hinterlassenen- sowie der Invalidenversicherung (vgl. Art. 112a Abs. 1 BV ; Art. 2 Abs. 1 ELG ; BGE 108 V 235 E. 4c). Dabei geht es darum, die laufenden Lebensbedürfnisse abzudecken, soweit sie die gesetzlich massgebende Einkommensgrenze übersteigen. Deshalb dürfen nach ständiger und von der Lehre bestätigter Rechtsprechung nur tatsächlich vereinnahmte Einkünfte und vorhandene Vermögenswerte berücksichtigt werden, über die die Leistungsansprecherin oder der Leistungsansprecher ungeschmälert verfügen kann. Vorbehalten bleibt der Tatbestand des Verzichts auf Einkünfte oder Vermögenswerte (vgl. Art. 11a ELG). Mit anderen Worten beruht die Anrechnung eines Vermögenswerts im Rahmen von Art. 11a ELG auf der Fiktion, dass er jederzeit in liquides Vermögen umgewandelt werden und als solches verzehrt werden kann. Ist indessen die Umwandlung in liquide Mittel nicht möglich oder der Zugriff darauf verwehrt, entfällt die Anrechnung (Urteile 8C_662/2024 vom 24. Januar 2025 E. 3.4; 8C_515/2023 vom 19. Oktober 2023 E. 2.3; je mit Hinweisen).

E. 4.2

Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes ist - vorbehältlich hier nicht interessierender Ausnahmen (Art. 17a Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 ELV) - für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Art. 11a Abs. 2 ELG vorliegt, der Verkehrswert massgebend (Art. 17a Abs. 5 Satz 1 ELV i.V.m. Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG). Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft im Sinn dieser Bestimmung der Verkaufswert zu verstehen, den sie im normalen Geschäftsverkehr besitzt. Der so ermittelte Verkehrswert setzt eine konkrete und aktuelle (amtliche oder als solche anerkannte) Liegenschaftsschätzung voraus (Urteil 9C_801/2018 vom 28. Juni 2019 E. 3.1 mit Hinweisen). Aus Gründen der Praktikabilität können aber auch andere geeignete Schätzungen beigezogen werden (Urteile 8C_662/2024 vom 24. Januar 2025 E. 3.5; 9C_100/2019 vom 16. Mai 2019 E. 6.1).

So bezeichnete das Bundesgericht das Abstellen auf das Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft mehrfach als sachgerecht mit der Feststellung, im Hinblick darauf, dass der Verkehrswert meist deutlich über dem Steuerwert liegt und der Versicherungswert wiederum den Verkehrswert häufig übersteigt, führe dies in der Regel zu angemessenen Ergebnissen (Urteil 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4). Vorbehalten sind Fälle, in denen diese Methode zufolge besonderer Umstände zu

offensichtlich unrichtigen Ergebnissen führt (Urteil P 50/00 vom 8. Februar 2001 E. 2b). In Frage kommt auch die Verkehrswertermittlung anhand der Addition des Zeitwerts der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und des Marktwerts des Bodens (Urteil 9C_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.2; zu diesen und weiteren Methoden s. auch die Erläuterungen des BSV zu dem im Rahmen der Änderung der ELV vom 16. September 1998 neu in Art. 17 eingefügten Absatz 6, AHI-Praxis 1998 S. 274 f.).

E. 4.3

Verkehrswertschätzungen haben grundsätzlich Sachverhaltsfeststellungen zum Gegenstand, die das Bundesgericht nicht frei überprüfen kann. Frei überprüfbare Rechtsfrage ist dagegen, welche Methode einer Schätzung zugrunde zu legen ist (vgl. Urteil 9C_801/2018 vom 28. Juni 2019 E. 3.2 mit Hinweisen).

E. 5.1

Im Einspracheentscheid setzte die Beschwerdeführerin den Verkehrswert der Liegenschaft dem Gebäudeversicherungswert des Jahres 2008 von Fr. 1'117'200.- gleich. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass diese Vorgehensweise vorliegend nicht zu einem plausiblen Ergebnis führte, wovon nun auch die Beschwerdeführerin ausgeht.

E. 5.2

In ihrer Vernehmlassung an das Sozialversicherungsgericht errechnete die Beschwerdeführerin den Verkehrswert im massgebenden Zeitpunkt der Abtretung an die Kinder anhand des geschätzten Zeitbauwerts des Gebäudes und des Quadratmeterpreises. Beim Zeitbauwert ging sie vom damals geltenden Gebäudeversicherungswert von Fr. 1'117'200.- aus, von dem sie die nach den Weisungen des Regierungsrats an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften maximal zulässige Altersentwertung von 30 % abzog, was einen Zeitbauwert von Fr. 782'040.- ergab. Den Bodenwert ermittelte sie durch die Multiplikation der Grundstücksfläche (775 m²) mit dem statistischen Durchschnittspreis des Quadratmeters in U. _____ im Jahr 2010 (Fr. 553.-; Median gemäss Modellrechnung des statistischen Amtes des Kantons Zürich), woraus ein Betrag von Fr. 428'575.- und ein Verkehrswert der Liegenschaft von Fr. 1'210'615.- resultierte. Gleichzeitig verwarf sie die Berechnungsmethode des Mittelwerts zwischen Steuerwert und Gebäudeversicherungswert als nicht angemessen: Bei einem anerkannten Steuerwert 2009 von Fr. 743'000.- und einem Gebäudeversicherungswert (2008) von Fr. 1'117'200.- ergebe sich ein Mittelwert von Fr. 930'100.-. Dieser erscheine als zu gering, weil sich bereits der Bodenwert auf Fr. 428'575.- belaufe und es nicht überwiegend wahrscheinlich sei, dass der Wert des 1984 erstellten Gebäudes (mit zwei Maisonette-Wohnungen zu 4 1/2 Zimmern und einer 2 1/2-Zimmer-Dachwohnung sowie drei Einzelgaragen) im Jahr 2010 lediglich Fr. 501'525.- betragen habe.

E. 5.3

Demgegenüber erachtete die Vorinstanz die Berechnungsmethode des Mittelwerts zwischen Steuerwert und Gebäudeversicherungswert als sachgerecht und setzte den Verkehrswert auf Fr. 930'100.- fest. Sie stützte sich zudem auf eine von der Tochter der Beschwerdegegnerin in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung vom 11. Dezember 2017. Dieser zufolge betrug der Realwert der Liegenschaft im Dezember 2017 Fr. 1'500'000.- und der Ertragswert Fr. 1'315'000.-. Der Verkehrswert entsprach dem gewichteten Ertragswert und dem Realwert im Verhältnis 4:1, mithin Fr. 1'352'000.- (ohne Wohnrecht). Das kantonale Gericht führte hierzu aus, diese Schätzung sei von der Tochter nicht im Hinblick auf den

Bezug von Zusatzleistungen erstellt worden, sei sorgfältig und nachvollziehbar abgefasst und mit Bildmaterial veranschaulicht. Gemäss Wohneigentumsindex der Zürcher Kantonalbank (ZWEX) habe der Indexstand im Zeitpunkt der Schätzung im 4. Quartal 2017 bei 161,92 Punkten und im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im 3. Quartal 2010 bei 118,36 Punkten gelegen. Entsprechend ergebe sich gestützt auf die Expertise ein Verkehrswert im September 2010 von Fr. 988'283.- (ohne Wohnrecht). Die geringe Differenz des so errechneten Wertes zum Mittelwert zwischen Gebäudeversicherungswert und dem Steuerwert von Fr. 930'100.- finde ihre Erklärung in den in den Jahren 2011 bis 2016 vorgenommenen Renovationsarbeiten. Aus einer Auflistung der Tochter hätten sich diese von 2011 bis 2023 auf Fr. 300'170.- belaufen (bzw. auf Fr. 136'170.- von 2011 bis 2017).

Angesichts des in der Verkehrswertschätzung 2017 ermittelten Werts von Fr. 1'352'000.- erscheine der von der Beschwerdeführerin festgehaltene Verkehrswert von Fr. 1'210'615.- als deutlich zu hoch, zumal die Immobilienpreise zwischen 2010 und 2017 erheblich gestiegen seien. Damit erweise sich die Methode der Addition des Zeitbauwerts der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und des Marktwerts des Bodens als nicht sachgerecht.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin wirft dem kantonalen Gericht im Wesentlichen vor, es habe den Verkehrswert der Liegenschaft in U._____ fälschlicherweise anhand der Berechnungsmethode des Mittelwerts zwischen Steuerwert und Gebäudeversicherungswert ermittelt, obwohl beide Werte nicht durchwegs plausibel seien. Es sei damit ohne triftige Gründe von ihrer Verkehrswertschätzung abgewichen.

E. 6.2

Insbesondere macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht auf die von der Tochter der Beschwerdegegnerin in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung vom 11. Dezember 2017 abgestellt. Zwar ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass diese Schätzung nicht mit Blick auf das Gesuch um Ausrichtung von Zusatzleistungen der Beschwerdegegnerin erstellt wurde, sondern mit Blick auf den Verkauf der Liegenschaft an die B._____ AG. Allerdings sind die Tochter und deren Ehegatte Einzelzeichnungsberechtigte dieser Gesellschaft. Zuvor hatte die Tochter zusammen mit ihrem Bruder die Liegenschaft zu einem günstigen Preis erworben und nach eigenen Angaben "ca. im Jahr 2013" in ihr Alleineigentum übernommen, wofür sie ihrem Bruder Fr. 150'000.- ausbezahlt haben will. Mit der Beschwerdeführerin lässt es sich daher nicht ausschliessen, dass die Tochter ein Interesse daran hatte, mit Blick auf den Verkauf an die AG und die daraufhin anfallende Grundstückgewinnsteuer den Verkehrswert möglichst tief zu halten, was die Aussagekraft der Verkehrswertschätzung vom 11. Dezember 2017 relativiert. Vor diesem Hintergrund erscheint die Verkehrswertschätzung als Parteigutachten, dem die Bedeutung einer Parteibehauptung zukommt (vgl. 141 IV 369 E. 6; 141 III 433 E. 2; 125 V 351 E. 3b und c).

E. 6.3

Die Beschwerdeführerin weist sodann darauf hin, dass dem Ertragswert des Mehrfamilienhauses in der Schätzung vom 11. Dezember 2017 ein hohes Gewicht zugemessen wurde und dieser auf der Grundlage der Mietzinse im Zeitpunkt der Schätzung ermittelt wurde. Weil der Referenzzinssatz von September 2010 bis Dezember 2017 von 3 % auf 1.5 % gesunken sei (vgl.

<https://www.bwo.admin.ch/de/entwicklung-referenzzinssatz-und-durchschnittszinssatz> [konsultiert am 19. August 2025]), in diesem Zeitraum aber auch Erneuerungsarbeiten vorgenommen worden seien, dürfte sich der Ertragswert laut der Beschwerdeführerin nicht wesentlich verändert haben. In der Tat ergibt sich aus dem von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren aufgelegten Dokument "Mieterspiegel und Mietzinseinnahmen vom 01.05.2011 bis 31.12.2017", dass die Mietzinseinnahmen in diesem Zeitraum nicht in einem Ausmass angestiegen wären, das zu einer markanten Steigerung des Ertragswerts geführt hätte.

E. 6.4

Des Weiteren fällt auf, dass der Neubauwert der Liegenschaft in einer Schätzung der Gebäudeversicherung vom 13. Juni 2012, also knapp zwei Jahre nach der Eigentumsübertragung an die Kinder, auf Fr. 1'400'000.- festgesetzt wurde. Gemäss der Auflistung der Tochter der Beschwerdegegnerin sollen in den Jahren 2011 und 2012 Investitionen in der Höhe von insgesamt Fr. 50'000.- getätigt worden sein. Ohne diese Investitionen wäre somit von einem Neubauwert von Fr. 1'350'000.- auszugehen. Der Beschwerdeführerin ist folglich darin zuzustimmen, dass dieser Umstand den Gebäudeversicherungswert von Fr. 1'117'200.- im Jahr 2010 in Frage stellt.

E. 6.5

Soweit die Beschwerdegegnerin vortragen lässt, die Tochter habe bei der Übernahme der Liegenschaft in ihr Alleineigentum den Sohn "ca. im Jahr 2013 mit Fr. 150'000.- ausbezahlt", kann sie nichts zu ihren Gunsten daraus ableiten. Denn sollte dies zutreffen, wäre anzunehmen, dass die Tochter einen gleich hohen Anteil am Erbvorbezug für sich in Anspruch genommen hätte wie der Sohn und sie zudem dessen Anteil an den Hypothekarschulden übernommen hätte. Mithin wäre davon auszugehen, dass die Kinder der Beschwerdegegnerin der Liegenschaft einen Wert von ca. Fr. 1'118'000.- zugemessen hätten (mutmasslicher Erbvorbezug von Fr. 300'000.- zuzüglich Hypothek von Fr. 600'000.- und Wohnrecht von Fr. 218'100.-). Dieser wiederum entspräche dem Gebäudeversicherungswert aus dem Jahr 2008 und würde jedenfalls deutlich über dem von der Vorinstanz festgelegten Wert liegen. Auch die übrigen Vorbringen der Beschwerdegegnerin führen zu keinem anderen Resultat.

E. 6.6

Nach dem Gesagten erscheint es im vorliegenden Fall gerechtfertigt, auf die Berechnungsmethode der Verkehrswertermittlung anhand der Addition des Zeitwerts der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und des Marktwerts des Bodens abzustellen (s. vorne E. 5.2) und den Verkehrswert im Jahr 2010 auf Fr. 1'210'615.- festzusetzen. Davon sind die im Jahr 2010 auf der Liegenschaft lastende Hypothek von Fr. 600'000.- sowie der Wert des der Mutter eingeräumten Wohnrechts von Fr. 218'100.- in Abzug zu bringen. Überdies ist das so ermittelte Verzichtsvermögen gemäss Art. 17e ELV ab 2012 um jährlich Fr. 10'000.- zu amortisieren. Daraus ergibt sich ein anzurechnendes Verzichtsvermögen in der Höhe von Fr. 272'515.-, welches für sich allein genommen die Vermögensschwelle von Fr. 100'000.- gemäss Art. 9a Abs. 1 lit. a ELG bereits überschreitet und den Anspruch auf Zusatzleistungen im Jahr 2023 ausschliesst. In diesem Sinn ist der Einspracheentscheid vom 4. Juli 2023 im Ergebnis zu bestätigen.

E. 7

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat die Beschwerdegegnerin die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.