

# **SO\_GERICHTE VSBES.2015.274 vom 29. September 2015**

SO Obergericht, 2015-09-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VSBES.2015.274](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VSBES.2015.274)

FR: SO\_GERICHTE VSBES.2015.274 du 29 septembre 2015

IT: SO\_GERICHTE VSBES.2015.274 del 29 settembre 2015

## **Erwägungen**

### **E. 2**

2.1 Am 16. März 2005 verkaufte der Vater des Beschwerdeführers die Liegenschaft Grundbuch (GB) [...]Nr. [...] zum Preis von CHF 80'000.00 seinem Sohn A.\_\_\_\_, der seinen Eltern und seinen Geschwistern ein limitiertes Vorkaufsrecht über CHF 80'000.00 sowie seinem Vater ein lebenslängliches Benutzungsrecht an der bestehenden Werkstatt einräumte (AK-Nr. 89, S. 21 ff.). Am 20. März 2013 kauften die Eltern des Beschwerdeführers die Liegenschaft zurück (AK-Nr. 37).

2.2 Im Dezember 2013 informierten die Eltern des Beschwerdeführers die Ausgleichskasse des Kantons Solothurn (nachfolgend Beschwerdegegnerin), wie es zum Rückkauf der «[...]» gekommen sei. Es sei «Good-will» gewesen, dass sie die Liegenschaft zu diesem Preis wieder zurückgekauft hätten (AK-Nr. 45, S. 2).

3. Die Beschwerdegegnerin richtet dem Beschwerdeführer Ergänzungsleistungen zur IV-Rente aus, so u.a. mit Verfügungen vom 3. August und 29. Dezember 2014 (AK-Nr. 19, 44).

4. Am 18. Juni 2015 ersuchte die Beschwerdegegnerin die Kantonale Katasterschätzung um Bekanntgabe des Verkehrswerts der Liegenschaft GB [...] Nr. [...] (AK-Nr. 55); letztere lieferte am 16. Juli 2015 die angeforderte Schätzung, worin sie den Verkehrswert auf CHF 695'000.00 festsetzte (AK-Nr. 57, S. 3 ff.).

### **E. 5**

5.1 In den Berechnungsblättern zu den Verfügungen vom 11. und 19. August 2015 hat die Beschwerdegegnerin bei der Position «Vermögensverzicht» einen Betrag von CHF 295'000.00 bzw. 285'000.00 eingesetzt (AK-Nr. 63, 65, 81 f.). Sie begründet dieses Vorgehen damit, dass der Verkehrswert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Verkaufs ■ gemäss Schätzung des kantonalen Katasteramts ■ CHF 695'000.00 betragen habe. Im Vergleich zum Verkaufspreis von CHF 400'000.00 ergebe sich eine Differenz von CHF 295'000.00; dies stelle einen Verzicht dar, der erstmals am 1. Januar 2015 um CHF 10'000.00 reduziert werden könne (AK-Nr. 61, S. 3).

5.2 Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert der Verkaufswert (Marktpreis) zu verstehen, den eine Liegenschaft im normalen Geschäftsverkehr besitzt (BGE 120 V 12, SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9, je mit Hinweisen; vgl. auch die Erläuterungen des BSV zur ELV-Revision vom 16. September 1998, in: AHI 1998 S. 273 f.). Weil der so ermittelte Verkehrswert eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraussetzt, ist diese Bewertungsmethode für die Ermittlung des EL-Anspruchs nicht praktikabel. Der EL-rechtliche Verkehrswert hat sich daher soweit möglich und sinnvoll auf geeignete anderweitige Schätzungswerte zu stützen (SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9 E. 6a; vgl. auch Art. 17

Abs. 6 ELV, wonach die Kantone anstelle des Verkehrswertes den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden können). Indes besteht im vorliegenden Fall eine aktuelle Verkehrswertschätzung, wobei nachfolgend zu prüfen ist, ob diese zum Tragen kommt.

5.3 Am 16. März 2005 verkaufte der Vater des Beschwerdeführers seinem Sohn GB [...] Nr. [...] zum Preis von CHF 80'000.00. Was die Bezahlung des Kaufpreises anbelangt, vereinbarten die Parteien, dass dieser bis zum Tod des zweitversterbenden Elternteils gestundet und danach bei der Teilung auszugleichen sei. Im Weiteren lässt sich dem durch den Vertreter des Beschwerdeführers eingereichten Kaufvertrag entnehmen, dass der Beschwerdeführer seinen Eltern und Geschwistern für den Fall eines Verkaufs von GB [...] Nr. [...] ein limitiertes Vorkaufsrecht per CHF 80'000.00 einräumte. Dieses Vorkaufsrecht sollte in erster Linie den Eltern zustehen und gehe, so lässt sich dem Vertrag weiter entnehmen, jenem der Geschwister vor. Schliesslich gewährte der Beschwerdeführer seinem Vater ein lebenslängliches Benutzungsrecht an der bestehenden Werkstatt ([...]strasse 57, [...]), mit Einschluss des Gebrauchs sämtlicher in der Werkstatt vorhandenen Geräte und Utensilien (AK-Nr. 89, S. 21 ff.).

5.4 Acht Jahre später bzw. am 20. März 2013 verkaufte der Beschwerdeführer diese Liegenschaft zum Preis von CHF 400'000.00 an seine Eltern. Im Kaufvertrag stellten die Parteien fest, dass die Kaufspartei unter Solidarhaftung auf Anrechnung an den Kaufpreis die im Zeitpunkt der Beurkundung dieses Vertrags auf dem Kaufsobjekt lastende Grundpfandschuld zur Verzinsung und Bezahlung übernimmt. Gemäss beiliegendem Kapitalausweis vom 14. Februar 2013 forderte die Raiffeisenbank [...] in [...] als Gläubigerin ein Restanzkapital von CHF 400'000.00. Schliesslich hielten die Parteien fest, dass der Kaufpreis durch diese Schuldübernahme «regliert» sei, und erklärten, dass es sich beim verkündeten Kaufpreis um den derzeitigen Verkehrswert der Liegenschaft handle. Nebst der Vornahme der Eigentumsübertragung ersuchten die Parteien um Löschung der Vorkaufsrechte aller Berechtigten sowie des Benutzungsrechts zugunsten des Vaters des Beschwerdeführers (AK-Nr. 27, S. 1 ff.).

5.5 Die Übertragung der Liegenschaft vom Vater auf den Beschwerdeführer im Jahr 2005 stand offensichtlich im Zusammenhang mit der Fortführung des Gewerbebetriebes, den der Vater geführt hatte, durch den Sohn. Die Übertragung der Liegenschaft sollte einzig diesem Zweck dienen. Sie erfolgte zu einem tiefen Preis, damit der Sohn durch die Übernahme finanziell nicht übermässig belastet war. Mit dem limitierten Vorkaufsrecht sollte sodann sichergestellt werden, dass die Eltern (oder die Geschwister) einen Verkauf der Liegenschaft an einen Dritten bei einer allfälligen Geschäftsaufgabe durch den Sohn verhindern konnten. Der Beschwerdeführer bzw. dessen Familie wählte damit ein Konzept, das bei Familienunternehmen regelmässig angewendet wird. Die Krankheit des Sohnes führte dazu, dass dieser seine Erwerbstätigkeit aufgeben musste. Damit trat der Fall, für den die damaligen Kaufsparteien ein Vorkaufsrecht stipuliert hatten, ein: Der Beschwerdeführer übertrug die Liegenschaft zurück auf seinen Vater, weil er den Betrieb nicht fortführen konnte. Der Vater war gestützt auf den Kaufvertrag vom 16. März 2005 bzw. das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht befugt, die Liegenschaft zum gleichen Preis von CHF 80'000.00 zurückzunehmen.

Der Kaufpreis betrug am 20. März 2013 CHF 400'000.00 und nicht CHF 80'000.00, weil die Liegenschaft in diesem Zeitpunkt mit CHF 400'000.00 belastet war. Entsprechend bezahlte der Vater den Kaufpreis nicht mit Bargeld, sondern übernahm von seinem Sohn

die Schuldverpflichtung in genannter Höhe. Der Beschwerdeführer war gestützt auf den ersten Kaufvertrag aus dem Jahr 2005 rechtlich verpflichtet, dem Vater im Falle einer Veräusserung die Liegenschaft zu einem damals festgelegten Kaufpreis zu übertragen. Er hat deshalb nicht freiwillig auf die Erzielung eines höheren Kaufpreises verzichtet. Angesichts des im Jahr 2005 vereinbarten limitierten Vorkaufsrechts und der Ausübung dieses Rechts durch den Vater des Beschwerdeführers war der Verkehrswert der Liegenschaft deshalb nicht relevant. Für diesen Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts entsprach der Wert der Liegenschaft für den Beschwerdeführer dem Wert des Vorkaufsrechts.

Es liegt somit keine Verzichtshandlung vor. Vom Anrechnen eines Verzichtsvermögens ist daher abzusehen.

6. Zusammenfassend sind die EL-Berechnungen in dem Sinne anzupassen, dass im Zusammenhang mit dem Verkauf von GB [...] Nr. [...] am 20. März 2013 kein Vermögensverzicht zu berücksichtigen ist. Folglich ist die Beschwerde in dem Sinne gutzuheissen, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 29. September 2015 sowie die Verfügungen der Beschwerdegegnerin vom 11. und 19. August 2015 aufzuheben und die Akten an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen sind, damit diese den Anspruch des Beschwerdeführers auf Ergänzungsleistungen ab 1. August 2014 im Sinne der vorstehenden Erwägungen prüfe und hierauf neu entscheide.

## **E. 7**

7.1 Die obsiegende Beschwerde führende Person hat Anspruch auf Ersatz der Parteikosten, die vom Versicherungsgericht festgesetzt und ohne Rücksicht auf den Streitwert nach der Bedeutung der Streitsache und nach der Schwierigkeit des Prozesses bemessen werden (Art. 61 lit. g ATSG).

7.2 Praxisgemäss gilt es unter dem Aspekt des Anspruchs auf eine Parteientschädigung im Streit um eine Sozialversicherungsleistung bereits als Obsiegen, wenn die versicherte Person ihre Rechtsstellung im Vergleich zu derjenigen nach Abschluss des Administrativverfahrens insoweit verbessert, als sie die Aufhebung einer ablehnenden Verfügung und die Rückweisung der Sache an die Verwaltung zu ergänzender Abklärung und neuer Beurteilung erreicht (BGE 132 V 215 E. 6.2 S. 235 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer hat somit Anspruch auf eine volle Parteientschädigung, die durch die Beschwerdegegnerin zu bezahlen ist.

7.3 In seiner Kostennote vom 18. April 2016 macht der Vertreter des Beschwerdeführers bei einem Zeitaufwand von 21 Stunden und einem Stundenansatz von CHF 330.00 eine Parteientschädigung (samt Auslagen) von CHF 7'782.50 geltend (A.S. 46). In Beachtung der Schwierigkeit des Prozesses (vgl. Art. 61 lit. g ATSG) und ähnlich gelagerter Verfahren ist der in Rechnung gestellte Zeitaufwand von 21 Stunden zu kürzen, da sich weder in tatsächlicher noch rechtlicher Hinsicht komplexe Probleme gestellt haben und der Fall auch umfangmässig überblickbar gewesen ist. Festzuhalten ist zudem, dass der nicht detailliert ausgewiesene Aufwand in keiner Art und Weise nachvollzogen werden kann. Zu beachten ist ferner, dass der Vertreter des Beschwerdeführers bereits im Verwaltungsverfahren eine umfangreiche Eingabe erstellt hat und mit der Materie deshalb vertraut gewesen ist. Als angemessen erscheint im vorliegenden Fall ein Zeitaufwand von zehn Stunden. Ferner ist auch der geltend gemachte Stundenansatz von CHF 330.00 zu kürzen, der im vorliegenden Fall praxisgemäss auf CHF 260.00 festzusetzen ist; auch hier ist auf den Umstand

hinzuweisen, dass sich im vorliegenden Fall keine besonders schwierige Fragen gestellt haben (vgl. § 160 Abs. 2 Gebührentarif [GT, BGS 615.11]). Im gleichen Sinne ist mit den geltend gemachten, nicht weiter substantiierten Auslagen von CHF 276.00 zu verfahren. Folglich ist die durch die Beschwerdegegnerin an den Beschwerdeführer zu bezahlende Parteientschädigung auf CHF 2■948.00 (10 Std. zu CHF 260.00, zzgl. Auslagen von CHF 130.00 [5 % von CHF 2■600.00] und MwSt) festzusetzen.

8. Grundsätzlich ist das Verfahren kostenlos. Von diesem Grundsatz abzuweichen, besteht im vorliegenden Fall kein Anlass.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird in dem Sinne gutgeheissen, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 29. September 2015 sowie die Verfügungen der Beschwerdegegnerin vom 11. und 19. August 2015 aufzuheben und die Akten an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen sind, damit diese den Anspruch des Beschwerdeführers auf Ergänzungsleistungen ab 1. August 2014 im Sinne der vorstehenden Erwägungen prüfe und hierauf neu entscheide.

2. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von CHF 2■948.00 (inkl. Auslagen und MwSt) zu bezahlen.

3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innerhalb 30 Tagenseit der Mitteilung beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern). Die Frist beginnt am Tag nach dem Empfang des Urteils zu laufen und wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar (vgl. Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes, BGG). Bei Vor- und Zwischenentscheiden (dazu gehört auch die Rückweisung zu weiteren Abklärungen) sind die zusätzlichen Voraussetzungen nach Art. 92 oder 93 BGG zu beachten.

Versicherungsgericht des Kantons Solothurn

Die Vizepräsidentin

Der Gerichtsschreiber

Weber-Probst

Häfliger

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