

SO_GERICHTE VSBES.2016.229 vom 9. Februar 2014

SO Obergericht, 2014-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VSBES.2016.229

FR: SO_GERICHTE VSBES.2016.229 du 9 février 2014

IT: SO_GERICHTE VSBES.2016.229 del 9 febbraio 2014

Regeste

Art. 17 Abs. 4 RLV. Für die nochmalige Bewertung der Liegenschaft ist, da nicht auf jene der Kantonalen Katasterschätzung abgestellt werden kann, eine qualifizierte Person, beispielsweise Bewertungsexperten der Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT oder des Schweizer Immobilienschätzer-Verbands (SIV), zu betrauen. Die Auswahl der Schätzerin oder des Schätzers bleibt jedoch dem pflichtgemässen Ermessen der Beschwerdegegnerin überlassen, die damit auch andere qualifizierte Personen beauftragen kann.

Erwägungen

E. 2

2.1 Am 22. April 2013 meldete sie sich bei der Ausgleichskasse des Kantons Solothurn (nachfolgend Beschwerdegegnerin) zum Bezug von Ergänzungsleistungen an (AK-Nr. 24).
2.2 Mit Verfügung vom 9. Februar 2014 teilte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin mit, dass sie ab 1. April 2013 bzw. 1. Januar 2014 keinen Anspruch auf Ergänzungsleistungen habe. Die Berechnungen der Beschwerdegegnerin ergaben infolge eines Vermögensverzichts von CHF 150'000.00 bzw. CHF 160'000.00 einen Einnahmenüberschuss (AK-Nr. 41 ff.). Der Vermögensverzicht wurde angerechnet, weil die Beschwerdeführerin im März 2009 eine Liegenschaft zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis verkauft habe.
2.3 Am 5. Mai 2014 äusserte sich die damalige Vertreterin der Beschwerdeführerin zum Vermögensverzicht und verlangte eine Stellungnahme (AK-Nr. 44). Nachdem keine Antwort eingetroffen war, wiederholte sie dieses Ersuchen am 8. April 2015 (AK-Nr. 54).
2.4 Mit Verfügung vom 26. Oktober 2015 sprach die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin dann Ergänzungsleistungen in der Zeit vom 1. April 2013 bis 31. Dezember 2014 bzw. ab 1. Januar 2015 zu (AK-Nr. 58 ff.). Die Korrektur gegenüber der früheren Verfügung wurde damit begründet, dass die Beschwerdeführerin seit 2011 geschieden sei und ihr daher nur noch die Hälfte des Vermögensverzichts angerechnet werde.
3. Am 28. Dezember 2015 verfügte die Beschwerdegegnerin über die der Beschwerdeführerin ab 1. Januar 2016 zustehenden Ergänzungsleistungen und rechnete ihr dabei u.a. einen Vermögensverzicht von noch CHF 40'000.00 an (AK-Nr. 72 f.).

E. 4

4.1 Mit Verfügung vom 15. Februar 2016 setzte die Beschwerdegegnerin die Ergänzungsleistungen für den Zeitraum vom 1. April 2013 bis 31. Dezember 2015 bzw. ab 1. Januar 2016 nochmals neu fest und forderte gleichzeitig Ergänzungsleistungen von insgesamt CHF 13'315.00 zurück. Zur Begründung führte sie an, es habe sich herausgestellt, dass die 2009 veräusserte Liegenschaft im Alleineigentum der Beschwerdeführerin gestanden habe. Deshalb sei ihr nicht nur die Hälfte, sondern der volle Vermögensverzicht anzurechnen (AK-Nr. 79 ff.).
4.2 Gegen diese Verfügung erhob die

Beschwerdeführerin, vertreten durch Pro Senectute Kanton Solothurn, am 22. Februar 2016 Einsprache (AK-Nr. 87). Am 1. April 2016 wurde um Frist, im Zusammenhang mit dem damaligen Hausverkauf bis 18. April 2016 eine schriftliche Bestätigung nachreichen zu können, gebeten (AK-Nr. 90). Am 5. April 2016 gewährte die Beschwerdegegnerin die gewünschte Frist, die sie am 30. April 2016 letztmals erstreckte (AK-Nr. 92, 97). 4.3 Am 1. Juni 2016 teilte die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin mit, dass sie die gewünschten Unterlagen nicht einreichen könne. Allenfalls würden Unterlagen vom «Nach-Verkäufer» nachgereicht (AK-Nr. 100). 4.4 Am 7. und 27. Juni 2016 erstellte die Beschwerdegegnerin Aktennotizen über mit der Vertreterin der Beschwerdeführerin geführte Telefongespräche (AK-Nr. 102, 103); dabei ging es im Wesentlichen um den Liegenschaftsverkauf im Jahr 2009 und die Verkehrswertschätzung. 4.5 Die Beschwerdegegnerin bat die Kantonale Katasterschätzung am 7. Juli 2016, den Verkehrswert von GB [...] Nr. [...] erneut zu überprüfen und bekanntzugeben (AK-Nr. 104). Dieser Aufforderung kam die Kantonale Katasterschätzung am 13. Juli 2016 nach (AK-Nr. 106). 4.6 Im Einspracheentscheid vom 8. August 2016 wies die Beschwerdegegnerin die Einsprache vom 22. Februar 2016 ab (AK-Nr. 108). 5. Am 12. September 2016 erhebt die Beschwerdeführerin beim Versicherungsgericht des Kantons Solothurn Beschwerde «in der Hoffnung, dass es dem Gericht möglich sein wird, die Offenlegung der Verkaufspreise (oder insgesamt der benötigten Belege) zu erwirken». Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, alle Beteiligten würden bestätigen, dass der Verkaufspreis marktüblich gewesen sei. Keiner der Besitzer habe jedoch eine Schätzung erstellen lassen oder sei willens, diese offenzulegen (Aktenseite [A.S.] 5). 6. In ihrer Beschwerdeantwort vom 5. Oktober 2015 (recte: 2016) stellt die Beschwerdegegnerin den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen (A.S. 9 f.). In der Stellungnahme vom 17. November 2016 zur Beschwerdeantwort beantragt die Beschwerdeführerin, die angefochtene Verfügung der Ausgleichskasse vom 15. Februar 2016 sei aufzuheben. Auf einen angeblichen Vermögensverzicht bei der Berechnung der Einnahmen sei vollständig zu verzichten; gestützt darauf seien die Ergänzungsleistungen neu zu berechnen. Ferner sei allenfalls von Amtes wegen beim Steueramt [...] die Handänderungsgebührenrechnung zu edieren und Notar B.____, Amtsschreiberei [...], sowie C.____, [...] (damaliger Käufer der Liegenschaft) seien als Zeugen vorzuladen (A.S. 17 f.). Dazu teilt die Beschwerdegegnerin am 2. Dezember 2016 mit, sie halte an dem in der Beschwerdeantwort gestellten Antrag fest. Demzufolge verzichte sie auf die Abgabe einer ergänzenden Beschwerdeantwort (A.S. 20). Auf die Ausführungen in den Rechtsschriften der Parteien wird im Folgenden, soweit erforderlich, eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen. II. 1. 1.1 Die Sachurteilsvoraussetzungen (Einhaltung der Frist und Form, örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts) sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten. 1.2 Der Anfechtungs- und Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens wird durch den Einspracheentscheid vom 8. August 2016 bestimmt (AK-Nr. 108). Dieser Entscheid bezieht sich auf die EL-Verfügung vom 15. Februar 2016, worin die Beschwerdegegnerin nebst einer erneuten Neufestsetzung der Ergänzungsleistungen ab 1. April 2013 bis 31. Dezember 2015 bzw. ab 1. Januar 2016 zu viel ausbezahlte Ergänzungsleistungen im Betrag von CHF 13'315.00 zurückgefordert hat (AK-Nr. 81). Umstritten ist die Anrechnung eines Vermögensverzichts, welchen die Beschwerdegegnerin bei ihren Berechnungen mit CHF 160'000.00 pro 2013, CHF 150'000.00 für das Jahr 2014, CHF 140'000.00 pro 2015 und CHF 130'000.00 für das Jahr 2016 berücksichtigt hat (AK-Nr. 79 ff.). Die übrigen in den Berechnungsblättern zur Verfügung vom 15. Februar

2016 deklarierten Einnahmen- und Ausgabenposten (vgl. AK-Nr. 79 ff.) sind unwidersprochen geblieben, weshalb es sich praxismässig rechtfertigt, von einem umfassenden Überprüfen dieser Positionen abzusehen (vgl. BGE 131 V 329 E. 4 S. 330 mit Hinweisen). 2. Die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung haben durch das am 1. Januar 2008 in Kraft getretene Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006 über die Schaffung von Erlassen zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (AS 2007 5779) eine umfassende Neuregelung erfahren. Weil in zeitlicher Hinsicht grundsätzlich diejenigen materiellen Rechtssätze massgebend sind, die bei der Erfüllung des zu Rechtsfolgen führenden Tatbestands Geltung haben, und weil ferner das Sozialversicherungsgericht grundsätzlich auf den bis zum Zeitpunkt des Einspracheentscheids (hier: 8. August 2016) eingetretenen Sachverhalt abstellt (BGE 132 V 215 E. 3.1.1 S. 220 mit Hinweisen), richtet sich der hier zu beurteilende Anspruch von Ergänzungsleistungen ab 1. April 2013 nach den während dieses Zeitraums gültigen Bestimmungen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C_594/2007 vom 10. März 2008 E. 2). 3. 3.1 Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2000 über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG) sind auf die Leistungen nach dem 2. Kapitel anwendbar, soweit das vorliegende Gesetz nicht ausdrücklich eine Abweichung vom ATSG vorsieht (Art. 1 Abs. 1 Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [ELG]). 3.2 Der Bund und die Kantone gewähren Personen, die die Voraussetzungen nach den Artikeln 4 – 6 erfüllen, Ergänzungsleistungen zur Deckung ihres Existenzbedarfs (Art. 2 ELG). Personen mit Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt (Art. 13 ATSG) in der Schweiz haben aufgrund von Art. 4 Abs. 1 lit. c ELG Anspruch auf Ergänzungsleistungen, wenn sie eine Rente der Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) beziehen. 3.3 Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen. Der Bundesrat bestimmt die Zusammenrechnung der anerkannten Ausgaben sowie die Bewertung der anrechenbaren Einnahmen, der anerkannten Ausgaben und des Vermögens (vgl. Art. 9 Abs. 1 Abs.

E. 5

ELG). Was als anerkannte Ausgaben sowie anrechenbare Einnahmen gilt, ist in Artikel 10 und 11 ELG verankert. Als Einnahmen werden u.a. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen sowie Einkünfte und Vermögenswerte angerechnet, auf die verzichtet worden ist (Art. 11 Abs. 1 lit. b und g ELG). 3.4 Nach Art. 17 Verordnung über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [ELV] ist das anrechenbare Vermögen nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten (Abs. 1). Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert einzusetzen (Abs. 4). Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstücks ist der Verkehrswert für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe g ELG vorliegt, massgebend. Der Verkehrswert gelangt nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht (Abs. 5). Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Abs. 6). Der anzurechnende Betrag von Vermögenswerten, auf die verzichtet worden ist (Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG), wird jährlich um CHF 10'000.00 vermindert. Der Wert des Vermögens im Zeitpunkt des Verzichts ist unverändert auf den 1. Januar des

Jahres, das auf den Verzicht folgt, zu übertragen und dann jeweils nach einem Jahr zu vermindern. Für die Berechnung der jährlichen Ergänzungsleistung ist der verminderte Betrag am 1. Januar des Bezugsjahres massgebend (Art. 17a Abs. 1 ELV).

4. 4.1 Der durch die Beschwerdegegnerin berücksichtigte Vermögensverzicht beruht auf der Annahme, die Beschwerdeführerin habe im März 2009 die in ihrem Alleineigentum stehende Liegenschaft GB [...] Nr. [...] zu einem Verkaufspreis von CHF 265'000.00 veräussert (vgl. Kaufvertrag vom 20. März 2009, AK-Nr. 34). Der Verkehrswert dieser Liegenschaft habe sich jedoch damals auf CHF 455'000.00 belaufen, wie aus der Schätzung hervorgehe, welche die Kantonale Katasterschätzung im Auftrag der Beschwerdegegnerin am 18. August 2008 erstellt habe (AK-Nr. 106 S. 4 ff.).

4.2 Die Beschwerdeführerin bemängelt im Wesentlichen, dass die erneute angebliche «Verkehrswertberechnung» durch das Katasteramt nicht den damaligen Verkehrswert der Liegenschaft GB [...] Nr. [...] wiedergebe. Es könne nicht sein, dass ein kantonales Amt (Katasteramt) den Verkehrswert einer Liegenschaft vom grünen Tisch aus errechne, ohne diese je gesehen zu haben. Die Lage und der Zustand einer Liegenschaft könnten auf diese Weise gar nicht berücksichtigt werden. Der Verkehrswert ergebe sich vielmehr auf dem freien (Immobilien-) Markt. Dieser Wert sei im vorliegenden Fall mit CHF 270'702.80 (inkl. Makler-Honorar) beurkundet worden. Die Parteien des damaligen Kaufvertrags seien weder verwandt noch verschwägert oder sonst irgendwie «verbandelt». Eine Schenkung in exorbitanter Höhe von CHF 190'000.00, wie dies die Beschwerdegegnerin interpretiert habe, habe nicht stattgefunden. Die Liegenschaft sei 2009 «dem Meistbietenden» für CHF 270'202.80 verkauft worden. Sowohl die Verkäuferin, die mit dem Verkauf beauftragte Immobilienfirma D.____ GmbH, als auch der Käufer der Liegenschaft, C.____, hätten auf Anfrage hin bestätigt, dass der Preis damals absolut marktgerecht gewesen sei. Die Verkäuferin, die wegen des knappen Einkommens damals und heute immer noch einer Nebenbeschäftigung nachgehen müsse, habe keinen Grund gehabt, einen tieferen als den maximal erzielbaren Verkaufserlös zu akzeptieren. Im Gegenteil: Sie sei aus finanziellen Gründen auf einen möglichst hohen Preis angewiesen gewesen.

4.3 Demgegenüber hält die Beschwerdegegnerin fest, die Beschwerde enthalte keine durch Beweismittel untermauerten Einwände, die geeignet wären, ihre Beurteilung zu verändern. Es werde auf die Akten sowie den angefochtenen Einspracheentscheid verwiesen (A.S. 10); darin erklärt die Beschwerdegegnerin, der Verkehrswert der am 20. März 2009 für CHF 265'000.00 verkauften Liegenschaft GB [...] Nr. [...] habe laut Schätzung des kantonalen Katasteramts vom 18. August 2008 per 1. Juni 2008 (Stichtag) CHF 455'000.00 betragen. Es liege deshalb ein Verzicht von CHF 190'000.00 vor. Das Katasteramt habe den Verkehrswert (Stichtag der Bewertung per 20. März 2009) von CHF 455'000.00 am 13. Juli 2016 bestätigt. Im Übrigen habe die Versicherte die Beweislast bzw. das Risiko der Beweislosigkeit zu tragen; sie habe trotz mehrmaliger Fristverlängerung keine relevanten Dokumente und Beweismittel nachgereicht (AK-Nr. 108).

5. In den Berechnungsblättern zur Verfügung vom 15. Februar 2016 hat die Beschwerdegegnerin bei der Position «Vermögensverzicht» einen Betrag von CHF 160'000.00, CHF 150'000.00, CHF 140'000.00 bzw. CHF 130'000.00 eingesetzt (AK-Nr. 79 ff.). In der Begründung verweist sie auf eine mit Verfügung vom 27. (recte: 26.) Oktober 2015 vorgenommene Neuberechnung (AK-Nr. 81). Deren Begründung lässt sich entnehmen, dass der Vermögensverzicht aus dem Hausverkauf im Jahr 2009 resultiere. Gemäss Kaufvertrag vom 20. März 2009 sei die Liegenschaft für CHF 265'000.00 veräussert worden, wogegen der Verkehrswert CHF 455'000.00 betragen habe. Somit ergebe sich ein

Vermögensverzicht von CHF 190'000.00, der gemäss Art. 17a ELV jährlich um CHF 10'000.00 vermindert werde. Da die Liegenschaft im Alleineigentum der Beschwerdeführerin gestanden habe, sei entgegen der früheren Verfügung (AK-Nr. 58; E. II. 2.4 hiervor) nicht nur der halbe, sondern der gesamte Vermögensverzicht zu berücksichtigen. 6. Umstritten ist in erster Linie, ob die Beschwerdegegnerin den Verkehrswert der verkauften Liegenschaft im Zeitpunkt des Verkaufs im März 2009 zu Recht auf CHF 455'000.00 beziffert hat. 6.1 6.1.1 Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert der Verkaufswert (Marktpreis) zu verstehen, den eine Liegenschaft im normalen Geschäftsverkehr aufweist (BGE 120 V 10 E. 1 S. 12; Urteil des Bundesgerichts 9C_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.1; vgl. auch die Erläuterungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen [BSV] zur ELV-Revision vom 16. September 1998, in: AHI 1998 S. 273 f.). Die Ermittlung des so verstandenen Verkehrswertes setzt grundsätzlich eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraus. Diese Methode hat aber den Nachteil, dass sie erheblichen Aufwand sowie Kosten verursacht, namentlich wenn die Zahl der betroffenen EL-Verfahren hoch ist. Deshalb kann aus Praktikabilitätsgründen eine Marktwertermittlung erfolgen, die sich, soweit möglich und sinnvoll, auf geeignete anderweitig ermittelte Schätzungswerte stützt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4; SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9 E. 6a). 6.1.2 Das BSV erwähnt in seinen Erläuterungen zur Verordnungsänderung per 1. Januar 1999 (AHI-Praxis 1998 S. 174 f.) folgende von der Rechtsprechung anerkannte Arten zur Ermittlung des Verkehrswertes: Eine Verkehrswertschätzung der kantonalen Schätzungskommission; die Addition des Zeitwerts der Gebäude (entsprechend dem von der kantonalen Schätzungskommission primär für die Belange der Gebäudeversicherung ermittelten amtlichen Wert) und des Bodenwertes (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 9C_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.2); die im Kanton Thurgau praktizierte Lösung, welche auf den Mittelwert von Steuerwert und Gebäudeversicherungswert abstellt (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4); eine amtliche Schätzung. 6.1.3 Die ELV (in der seit 1. Januar 1999 geltenden Fassung) ermöglicht es den Kantonen zudem, anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anzuwenden (Art. 17 Abs. 6 ELV). Diese Lösung hat beispielsweise der Kanton Bern gewählt (Art. 4 des kantonalen Einführungsgesetzes zum ELG [EG ELG, BSG 841.31]). Das BSV führt in seinen zitierten Erläuterungen allerdings aus, es erachte den Repartitionswert als zu tief. 6.1.4 Auch wenn nach der jeweiligen kantonalen Praxis auf einen anderweitig ermittelten Schätzungswert abgestellt wird, ist im Einzelfall von diesem abzuweichen, wenn besondere Umstände vorliegen, die ein Abstellen auf diesen Wert als missbräuchlich erscheinen liessen oder zu einem stossenden Ergebnis führen würden. Solche besondere Umstände werden allerdings nur zurückhaltend angenommen (vgl. BGE 113 V 190 E. 5b S. 194; Urteil des Bundesgerichts 9C_661/2015 vom 2. Dezember 2015). 6.1.5 Einige Kantone stellen nicht auf vorhandene Schätzungswerte ab, sondern verlangen eine konkrete Wertbestimmung durch eine Schätzung im Einzelfall. In diesem Sinn lautet, soweit überblickbar, etwa die neuere Gerichtspraxis im Kanton Zürich (vgl. Urteil des Sozialversicherungsgerichts Zürich ZL.2014.00078 vom 31. März 2015) und im Kanton St. Gallen (vgl. Urteil des Versicherungsgerichts St. Gallen EL 2012/40 vom 13. November 2013 E. 4.2). 6.2 Der Kanton Solothurn hat von der durch Art. 17 Abs. 6 ELV geschaffenen Möglichkeit, anstelle des Verkehrswertes den Repartitionswert anzuwenden, keinen Gebrauch gemacht. Die Beschwerdegegnerin stellt für die Ermittlung des Verkehrswertes in ständiger Praxis auf eine

konkrete Wertbestimmung ab, welche die kantonale Katasterschätzung vornimmt. Diese Wertbestimmung wird jeweils gestützt auf die vorhandenen Unterlagen vorgenommen. Eine Besichtigung der Liegenschaft findet nicht statt. Eine solche Schätzung wurde im vorliegenden Fall am 18. August 2008, also rund sieben Monate vor dem für die Wertbestimmung massgebenden Datum des Verkaufs (20. März 2009), erstellt (AK-Nr. 106, S. 3 ff.). Die Fachpersonen der Katasterschätzung ermittelten einen Verkehrswert von CHF 455'000.00, entsprechend dem Durchschnitt von Substanzwert und Ertragswert, welche je mit 1.0 gewichtet wurden. Der Substanzwert von CHF 415'800.00 resultierte aus einer Berechnung der Gebäudekosten (CHF 895'359.00), deren Reduktion aufgrund der Altersentwertung (- CHF 598'954.00), ergebend einen Zeitwert von CHF 296'405.00, und dem Landwert von CHF 119'400.00 (398 m² à CHF 300.00). Der Ertragswert von CHF 491'300.00 resultierte aus einem Mietwert von CHF 31'200.00 bei einem Kapitalisierungssatz von 6.35 %. Auf Bitte der Beschwerdegegnerin nahm der Experte der Katasterschätzung am 13. Juli 2016 nochmals Stellung (AK-Nr. 106, S. 1 f.). Er führte unter anderem aus, die Schätzung vom 18. August 2008 sei nach den Unterlagen, die zur Verfügungen gestanden hätten, korrekt vorgenommen worden. Natürlich sei es möglich, dass ein aufgetauter Unterhalt durch unterlassene Unterhaltsarbeiten und nicht ausgeführte Reparaturen zum Zeitpunkt der Bewertung in Abzug gebracht werden müsste; dies sei allerdings aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

6.3 Die von der Beschwerdegegnerin entsprechend ihrer langjährigen Praxis veranlasste Art der Wertbestimmung lässt sich nicht von vornherein als unzulässig oder rechtswidrig bezeichnen. Die Kantonale Katasterschätzung verfügt über spezialisierte Fachkenntnisse und ist eine geeignete, qualifizierte Behörde. Das Gebot der Rechtsgleichheit spricht prinzipiell dafür, den Verkehrswert im Regelfall auf eine einheitliche Weise und durch dieselbe Behörde bestimmen zu lassen; dies wird auch in der Lehre betont (vgl. Erwin Carigiet / Uwe Koch: Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Auflage 2009, S. 171 f., mit Hinweisen). Die Zuverlässigkeit der Wertbestimmung wird jedoch durch den Umstand geschwächt, dass die Schätzungen jeweils «vom Schreibtisch aus», ohne Besichtigung der Liegenschaft, vorgenommen werden. Damit müssen konkrete Besonderheiten wie der Zustand der Liegenschaft – soweit er nicht durch die Altersentwertung erfasst wird –, ein allfälliger aufgetauter Unterhalt, aber auch die Lage und die Umgebung, unberücksichtigt bleiben. Ausserdem verfügt die Kantonale Katasterschätzung nicht in jedem Fall über eine Dokumentation, welche alle für die Wertbestimmung potenziell relevanten Faktoren umfasst. Die Methode mit einem Auftrag an die Kantonale Katasterschätzung, die gestützt auf die ihr vorliegenden Unterlagen eine Berechnung vornimmt, kann daher nur bei relativ einfachen oder bei unstrittigen Verhältnissen eine hinreichende Beurteilungsgrundlage bilden. Wenn die Betroffenen jedoch die auf diese Weise erfolgte Wertbestimmung bestreiten und konkrete Gründe benennen, welche für eine abweichende Bewertung sprechen könnten, ist eine ergänzende konkrete Schätzung erforderlich. Dasselbe gilt, wenn die prozentuale Differenz zwischen dem Ergebnis der Schätzung und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis aussergewöhnlich hoch ist.

6.4 Im Fall der Beschwerdeführerin liegen Umstände vor, die einem abschliessenden Abstellen auf die Bewertung durch die Kantonale Katasterschätzung entgegenstehen: Die Differenz zwischen dem geschätzten Wert und dem Verkaufspreis ist ausserordentlich hoch. Der geschätzte Verkehrswert von CHF 455'000.00 liegt fast 70 % über dem Verkaufspreis (inkl. Maklerhonorar) von rund CHF 270'000.00, ohne dass ein Grund erkennbar wäre, der die Beschwerdeführerin veranlassen könnte, das Grundstück zu einem derart unter dem Marktwert liegenden

Preis zu veräussern. Das Alter der Liegenschaft (Baujahr 1912) bildet zusätzlichen Anlass für eine möglichst konkrete Beurteilung. Weiter lässt sich den Akten entnehmen, dass der Katasterwert, welcher im Zeitpunkt des Verkaufs im März 2009 CHF 161'800.00 betragen hatte (AK-Nr. 34 S. 2), im Juli 2010 neu auf CHF 253'800.00 festgelegt wurde (AK-Nr. 110 S. 6); dies könnte dafür sprechen, dass nach dem Verkauf (und nach der Schätzung vom 18. August 2008) umfangreiche Arbeiten stattfanden, die zuvor unterblieben waren. Welche Unterlagen den Fachpersonen der Kantonalen Katasterschätzung zur Verfügung standen, als sie ihre Schätzung vom 18. August 2008 erstatteten, lässt sich dem vorliegenden Dossier nicht klar entnehmen. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich nicht, abschliessend auf die Bewertung durch die Kantonale Katasterschätzung abzustellen. Um den Verkehrswert im Zeitpunkt des Verkaufs vom 20. März 2009 mit hinreichender Zuverlässigkeit bestimmen zu können, ist eine nochmalige Schätzung erforderlich; diese wird eine Besichtigung der Liegenschaft umfassen müssen und zwischenzeitliche Entwicklungen – beispielsweise jene, welche zur deutlichen Erhöhung des Katasterwertes im Jahr 2010 führten – zu berücksichtigen haben. Falls wiederum eine erhebliche Differenz zum Kaufpreis resultiert, hat der Schätzer auch darzulegen, wie sich diese nach seiner Beurteilung erklären könnte. Mit dem Schätzungsauftrag ist eine qualifizierte Person zu betrauen. Infrage kommen könnten beispielsweise Bewertungsexperten der Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT oder des Schweizer Immobilienschätzer-Verbands (SIV). Die Auswahl der Schätzerin oder des Schätzers bleibt jedoch dem pflichtgemässen Ermessen der Beschwerdegegnerin überlassen, welche auch andere qualifizierte Personen beauftragen kann, dies nach Anhörung der Beschwerdeführerin und Einräumung des rechtlichen Gehörs. Die Sache ist an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit sie im vorstehend umschriebenen Sinn verfähre. 7. Zusammenfassend ist die Beschwerde in dem Sinne gutzuheissen, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 8. August 2016 aufzuheben ist und die Akten an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen sind, damit diese einen allfälligen Anspruch der Beschwerdeführerin auf Ergänzungsleistungen ab 1. April 2013 im Sinne der Erwägungen prüfe und hierauf neu über die Einsprache vom 22. Februar 2016 gegen die Verfügung vom 15. Februar 2016 und über den Anspruch auf Ergänzungsleistungen ab 1. April 2013 entscheide. 8. Da im vorliegenden Fall keine anwaltliche oder fachlich besonders qualifizierte Vertretung vorliegt (BGE 118 V 140 E. 2a), ist keine Parteientschädigung zuzusprechen. 9. Grundsätzlich ist das Verfahren kostenlos. Von diesem Grundsatz abzuweichen, besteht im vorliegenden Fall kein Anlass.

E. 7

Juli 2016, den Verkehrswert von GB [] Nr. [] erneut zu überprüfen und bekanntzugeben. Dieser Aufforderung kam die Kantonale Katasterschätzung am 13. Juli 2016 nach. Im Einspracheentscheid vom 8. August 2016 wies die Beschwerdegegnerin die Einsprache vom 22. Februar 2016 ab. Das Versicherungsgericht hiess die dagegen erhobene Beschwerde teilweise gut.

Aus den Erwägungen

5. In den Berechnungsblättern zur Verfügung vom 15. Februar 2016 hat die Beschwerdegegnerin bei der Position «Vermögensverzicht» einen Betrag von CHF 160'000.00, CHF 150'000.00, CHF 140'000.00 bzw. CHF 130'000.00 eingesetzt. In der Begründung verweist sie auf eine mit Verfügung vom 27. (recte: 26.) Oktober 2015 vorgenommene Neuberechnung. Deren Begründung lässt sich entnehmen, dass der Vermögensverzicht aus dem Hausverkauf im Jahr 2009 resultiere. Gemäss Kaufvertrag

vom 20. März 2009 sei die Liegenschaft für CHF 265'000.00 veräussert worden, wogegen der Verkehrswert CHF 455'000.00 betragen habe. Somit ergebe sich ein Vermögensverzicht von CHF 190'000.00, der gemäss Art. 17a ELV jährlich um CHF 10'000.00 vermindert werde. Da die Liegenschaft im Alleineigentum der Beschwerdeführerin gestanden habe, sei entgegen der früheren Verfügung nicht nur der halbe, sondern der gesamte Vermögensverzicht zu berücksichtigen.

6. Umstritten ist in erster Linie, ob die Beschwerdegegnerin den Verkehrswert der verkauften Liegenschaft im Zeitpunkt des Verkaufs im März 2009 zu Recht auf CHF 455'000.00 beziffert hat.

6.1

6.1.1 Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert der Verkaufswert (Marktpreis) zu verstehen, den eine Liegenschaft im normalen Geschäftsverkehr aufweist (BGE 120 V 10 E. 1 S. 12; Urteil des Bundesgerichts 9C_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.1; vgl. auch die Erläuterungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen [BSV] zur ELV-Revision vom 16. September 1998, in: AHI 1998 S. 273 f.). Die Ermittlung des so verstandenen Verkehrswertes setzt grundsätzlich eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraus. Diese Methode hat aber den Nachteil, dass sie erheblichen Aufwand sowie Kosten verursacht, namentlich wenn die Zahl der betroffenen EL-Verfahren hoch ist. Deshalb kann aus Praktikabilitätsgründen eine Marktwertermittlung erfolgen, die sich, soweit möglich und sinnvoll, auf geeignete anderweitig ermittelte Schätzungswerte stützt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4; SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9 E. 6a).

6.1.2 Das BSV erwähnt in seinen Erläuterungen zur Verordnungsänderung per 1. Januar 1999 (AHI-Praxis 1998 S. 174 f.) folgende von der Rechtsprechung anerkannte Arten zur Ermittlung des Verkehrswertes: Eine Verkehrswertschätzung der kantonalen Schätzungskommission; die Addition des Zeitwerts der Gebäude (entsprechend dem von der kantonalen Schätzungskommission primär für die Belange der Gebäudeversicherung ermittelten amtlichen Wert) und des Bodenwertes (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 9C_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.2); die im Kanton Thurgau praktizierte Lösung, welche auf den Mittelwert von Steuerwert und Gebäudeversicherungswert abstellt (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4); eine amtliche Schätzung.

6.1.3 Die ELV (in der seit 1. Januar 1999 geltenden Fassung) ermöglicht es den Kantonen zudem, anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anzuwenden (Art. 17 Abs. 6 ELV). Diese Lösung hat beispielsweise der Kanton Bern gewählt (Art. 4 des kantonalen Einführungsgesetzes zum ELG [EG ELG, BSG 841.31]). Das BSV führt in seinen zitierten Erläuterungen allerdings aus, es erachte den Repartitionswert als zu tief.

6.1.4 Auch wenn nach der jeweiligen kantonalen Praxis auf einen anderweitig ermittelten Schätzungswert abgestellt wird, ist im Einzelfall von diesem abzuweichen, wenn besondere Umstände vorliegen, die ein Abstellen auf diesen Wert als missbräuchlich erscheinen liessen oder zu einem stossenden Ergebnis führen würden. Solche besonderen Umstände werden allerdings nur zurückhaltend angenommen (vgl. BGE 113 V 190 E. 5b S. 194; Urteil des Bundesgerichts 9C_661/2015 vom 2. Dezember 2015).

6.1.5 Einige Kantone stellen nicht auf vorhandene Schätzungswerte ab, sondern verlangen eine konkrete Wertbestimmung durch eine Schätzung im Einzelfall. In diesem Sinn lautet, soweit überblickbar, etwa die neuere Gerichtspraxis im Kanton Zürich (vgl. Urteil des Sozialversicherungsgerichts Zürich ZL.2014.00078 vom 31. März 2015) und im Kanton St. Gallen (vgl. Urteil des Versicherungsgerichts St. Gallen EL 2012/40 vom 13. November 2013 E. 4.2).

6.2 Der Kanton Solothurn hat von der durch Art. 17 Abs. 6 ELV geschaffenen Möglichkeit, anstelle des Verkehrswertes den Repartitionswert anzuwenden, keinen Gebrauch gemacht. Die Beschwerdegegnerin stellt für die Ermittlung des Verkehrswerts in ständiger Praxis auf eine konkrete Wertbestimmung ab, welche die kantonale Katasterschätzung vornimmt. Diese Wertbestimmung wird jeweils gestützt auf die vorhandenen Unterlagen vorgenommen. Eine Besichtigung der Liegenschaft findet nicht statt.

Eine solche Schätzung wurde im vorliegenden Fall am 18. August 2008, also rund sieben Monate vor dem für die Wertbestimmung massgebenden Datum des Verkaufs (20. März 2009), erstellt. Die Fachpersonen der Katasterschätzung ermittelten einen Verkehrswert von CHF 455'000.00, entsprechend dem Durchschnitt von Substanzwert und Ertragswert, die je mit 1.0 gewichtet wurden. Der Substanzwert von CHF 415'800.00 resultierte aus einer Berechnung der Gebäudekosten (CHF 895'359.00), deren Reduktion aufgrund der Altersentwertung (-CHF 598'954.00), ergebend einen Zeitwert von CHF 296'405.00, und dem Landwert von CHF 119'400.00 (398 m² à CHF 300.00). Der Ertragswert von CHF 491'300.00 resultierte aus einem Mietwert von CHF 31'200.00 bei einem Kapitalisierungssatz von 6.35 %. Auf Bitte der Beschwerdegegnerin nahm der Experte der Katasterschätzung am 13. Juli 2016 nochmals Stellung. Er führte unter anderem aus, die Schätzung vom 18. August 2008 sei nach den Unterlagen, die zur Verfügung gestanden hätten, korrekt vorgenommen worden. Natürlich sei es möglich, dass ein aufgestauter Unterhalt durch unterlassene Unterhaltsarbeiten und nicht ausgeführte Reparaturen zum Zeitpunkt der Bewertung in Abzug gebracht werden müsste; dies sei allerdings aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

6.3 Die von der Beschwerdegegnerin entsprechend ihrer langjährigen Praxis veranlasste Art der Wertbestimmung lässt sich nicht von vornherein als unzulässig oder rechtswidrig bezeichnen. Die Kantonale Katasterschätzung verfügt über spezialisierte Fachkenntnisse und ist eine geeignete, qualifizierte Behörde. Das Gebot der Rechtsgleichheit spricht prinzipiell dafür, den Verkehrswert im Regelfall auf eine einheitliche Weise und durch dieselbe Behörde bestimmen zu lassen; dies wird auch in der Lehre betont (vgl. Erwin Carigiet / Uwe Koch: Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Auflage 2009, S. 171 f., mit Hinweisen). Die Zuverlässigkeit der Wertbestimmung wird jedoch durch den Umstand geschmälert, dass die Schätzungen jeweils «vom Schreibtisch aus», ohne Besichtigung der Liegenschaft, vorgenommen werden. Damit müssen konkrete Besonderheiten wie der Zustand der Liegenschaft ■ soweit er nicht durch die Altersentwertung erfasst wird ■, ein allfälliger aufgestauter Unterhalt, aber auch die Lage und die Umgebung, unberücksichtigt bleiben. Ausserdem verfügt die Kantonale Katasterschätzung nicht in jedem Fall über eine Dokumentation, welche alle für die Wertbestimmung potenziell relevanten Faktoren umfasst. Die Methode mit einem Auftrag an die Kantonale Katasterschätzung, die gestützt auf die ihr vorliegenden Unterlagen eine Berechnung vornimmt, kann daher nur bei relativ einfachen oder bei unstrittigen Verhältnissen eine hinreichende Beurteilungsgrundlage bilden. Wenn die Betroffenen jedoch die auf diese Weise erfolgte Wertbestimmung

bestreiten und konkrete Gründe benennen, welche für eine abweichende Bewertung sprechen könnten, ist eine ergänzende konkrete Schätzung erforderlich. Dasselbe gilt, wenn die prozentuale Differenz zwischen dem Ergebnis der Schätzung und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis aussergewöhnlich hoch ist.

6.4 Im Fall der Beschwerdeführerin liegen Umstände vor, die einem abschliessenden Abstellen auf die Bewertung durch die Kantonale Katasterschätzung entgegenstehen: Die Differenz zwischen dem geschätzten Wert und dem Verkaufspreis ist ausserordentlich hoch. Der geschätzte Verkehrswert von CHF 455'000.00 liegt fast 70 % über dem Verkaufspreis (inkl. Maklerhonorar) von rund CHF 270'000.00, ohne dass ein Grund erkennbar wäre, der die Beschwerdeführerin veranlassen könnte, das Grundstück zu einem derart unter dem Marktwert liegenden Preis zu veräussern. Das Alter der Liegenschaft (Baujahr 1912) bildet zusätzlichen Anlass für eine möglichst konkrete Beurteilung. Weiter lässt sich den Akten entnehmen, dass der Katasterwert, der im Zeitpunkt des Verkaufs im März 2009 CHF 161'800.00 betragen hatte, im Juli 2010 neu auf CHF 253'800.00 festgelegt wurde; dies könnte dafür sprechen, dass nach dem Verkauf (und nach der Schätzung vom 18. August 2008) umfangreiche Arbeiten stattfanden, die zuvor unterblieben waren. Welche Unterlagen den Fachpersonen der Kantonalen Katasterschätzung zur Verfügung standen, als sie ihre Schätzung vom 18. August 2008 erstatteten, lässt sich dem vorliegenden Dossier nicht klar entnehmen. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich nicht, abschliessend auf die Bewertung durch die Kantonale Katasterschätzung abzustellen. Um den Verkehrswert im Zeitpunkt des Verkaufs vom 20. März 2009 mit hinreichender Zuverlässigkeit bestimmen zu können, ist eine nochmalige Schätzung erforderlich; diese wird eine Besichtigung der Liegenschaft umfassen müssen und zwischenzeitliche Entwicklungen ■ beispielsweise jene, welche zur deutlichen Erhöhung des Katasterwertes im Jahr 2010 führten ■ zu berücksichtigen haben. Falls wiederum eine erhebliche Differenz zum Kaufpreis resultiert, hat der Schätzer auch darzulegen, wie sich diese nach seiner Beurteilung erklären könnte. Mit dem Schätzungsauftrag ist eine qualifizierte Person zu betrauen. Infrage kommen könnten beispielsweise Bewertungsexperten der Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT oder des Schweizer Immobilienschätzer-Verbands (SIV). Die Auswahl der Schätzerin oder des Schätzers bleibt jedoch dem pflichtgemässen Ermessen der Beschwerdegegnerin überlassen, welche auch andere qualifizierte Personen beauftragen kann, dies nach Anhörung der Beschwerdeführerin und Einräumung des rechtlichen Gehörs. Die Sache ist an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit sie im vorstehend umschriebenen Sinn verfähre.

Versicherungsgericht, Urteil vom 6. Juni 2017 (VSBES.2016.229)

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