

# SO\_GERICHTE VSBES.2023.21 vom 4. Januar 2023

SO Obergericht, 2023-01-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VSBES.2023.21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VSBES.2023.21)

FR: SO\_GERICHTE VSBES.2023.21 du 4 janvier 2023

IT: SO\_GERICHTE VSBES.2023.21 del 4 gennaio 2023

## Erwägungen

### E. 1

1.1 Der 1956 geborene A.\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) ist Bezüger einer Altersrente und beantragte im März 2021 bei der Ausgleichskasse des Kantons Solothurn (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Ausrichtung von Ergänzungsleistungen (EL). Mit Verfügung vom 2. März 2022 entschied die Beschwerdegegnerin, der Beschwerdeführer verfüge unter Hinzurechnung von Verzichtvermögen u. a. aus einem Liegenschaftsverkauf aus dem Jahr 2008 über mehr als CHF 100'000.00 Vermögen, weshalb kein Anspruch auf EL bestehe (Akten der Ausgleichskasse [AK-Nr.] 74).

1.2 Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer am 13. März 2022 Einsprache. Er argumentierte im Wesentlichen, die Beschwerdegegnerin habe falsche Annahmen betreffend den Verkehrswert der 2008 verkauften Liegenschaft getroffen. Dieser sei in der EL-Anspruchsberechnung durch die Beschwerdegegnerin zu hoch angesetzt worden, weshalb auch das ihm angerechnete Verzichtvermögen zu hoch sei (AK-Nr. 75). Mit Einspracheentscheid vom 4. Januar 2023 hielt die Beschwerdegegnerin an ihrem Entscheid fest und wies die Einsprache ab (Aktenseiten [nachfolgend: A.S.] 1 ff.).

### E. 2

2.1 Am 23. Januar 2023 erhebt der Beschwerdeführer gegen den Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 4. Januar 2023 Beschwerde beim Versicherungsgericht des Kanton Solothurn (A.S. 6). Sinngemäss begehrt er, der Verkehrswert der Liegenschaft mit Grundbuchnummer (GB-Nr.) X der Gemeinde B.\_\_\_\_ sei in der EL-Anspruchsberechnung nicht mit CHF 600'000.00, sondern mit CHF 490'000.00, wie anlässlich der Handänderung 2008 vom Steueramt des Kantons Solothurn ermittelt, zu veranschlagen. In der Folge sei auf die Anrechnung eines Verzichtvermögens zu verzichten und es seien ihm Ergänzungsleistungen zuzusprechen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin (A.S. 7).

2.2 In der Beschwerdeantwort vom 9. Februar 2023 bringt die Beschwerdegegnerin vor, die von ihr der EL-Anspruchsberechnung zugrunde gelegte Verkehrswertschätzung der betreffenden Liegenschaft sei anhand detaillierterer Angaben erstellt worden als die Verkehrswertschätzung aus dem Jahr 2008, welche der Beschwerdeführer als massgeblich erachte, weshalb auf erstere abzustellen sei. Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde (A.S. 12 ff.).

2.3 Mit Replik vom 15. Februar 2023 hält der Beschwerdeführer im Wesentlichen an seinen Ausführungen in der Beschwerde fest (A.S. 19). Die Beschwerdegegnerin teilt am 13. März 2023 mit, sie verzichte auf eine Duplik, erläutert aber in Ergänzung zu ihren bisherigen Eingaben und Akten, wie sie das Vermögen des Beschwerdeführers in der EL-Anspruchsberechnung konkret ermittelt hatte (A.S. 22).

2.4 Mit Eingabe vom 23. März 2023 wiederholt der Beschwerdeführer im Wesentlichen seine Vorbringen aus der Beschwerde und der Replik und beantragt sinngemäss erneut, der Verkehrswert der 2008 veräusserten Liegenschaft sei in der EL-Berechnung auf CHF 490'000.00 und nicht CHF 600'000.00 festzusetzen.

## **E. 2.1**

2.1.1 Am 1. Januar 2021 traten grundlegende Änderungen des Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG, SR 831.30) und der dazugehörigen Verordnung (Verordnung über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [ELV, SR 831.301]) in Kraft. Nach allgemeinen übergangsrechtlichen Grundsätzen sind in zeitlicher Hinsicht diejenigen Rechtssätze massgebend, die in Geltung standen, als sich der massgebende Sachverhalt verwirklicht hat. Das ELG sieht für Bezügerinnen von Ergänzungsleistungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen bereits EL bezogen haben, eine dreijährige Übergangsfrist vor, während derer gewisse mit der Änderung (EL-Reform) eingeführte gesetzliche Bestimmungen nur dann angewendet werden, wenn diese für die Bezügerin vorteilhaft sind (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 22. März 2019 und zur Änderung vom 20. Dezember 2019).

2.1.2 Der Beschwerdeführer hat sich im März 2021 neu zum EL-Bezug angemeldet und bezog folglich vor Inkrafttreten der EL-Reform am 1. Januar 2021 keine Ergänzungsleistungen. Ausweislich der Akten ist er seit mindestens Januar 2020 AHV-Rentenbezüger (AK-Nr. 7), weshalb ein nach Art. 22 Abs. 1 ELV rückwirkend auf den Beginn des Rentenanspruchs und noch nach altem Recht zu beurteilender Anspruch auf Ergänzungsleistungen nicht in Betracht kommt. Sein EL-Anspruch beginnt frühestens im Zeitpunkt der Anmeldung im März 2021. Anwendbar ist damit vorliegend das neue, per 1. Januar 2021 in Kraft getretene Recht.

2.2 Die jährlichen Ergänzungsleistungen entsprechen dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG). Die anerkannten Ausgaben werden in Art. 10 ELG, die anrechenbaren Einnahmen in Art. 11 ELG festgelegt. Als Einnahmen werden u.a. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen angerechnet (Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG). Ebenfalls angerechnet wird bei Altersrentnern ein Zehntel des Reinvermögens, soweit es bei alleinstehenden Personen CHF 30'000.00 übersteigt (sog. Vermögensverzehr; Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG) sowie nach Art. 11a ELG Vermögen, auf das verzichtet wurde (sog. Verzichtvermögen).

2.3 Art. 11a ELG sieht vor, dass Vermögenswerte, auf die ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung verzichtet wurde, bei der EL-Berechnung als Einnahmen angerechnet werden, als wäre nie darauf verzichtet worden (Art. 11a Abs. 2 ELG). Ein im Sinne von Art. 11a Abs. 2 und 3 ELG relevanter Vermögensverzicht liegt nach Art. 17b lit. a ELV vor, wenn eine Person Vermögenswerte veräussert, ohne dazu rechtlich verpflichtet zu sein und die Gegenleistung weniger als 90 % des Wertes der Leistung entspricht, wobei die Höhe des Verzichts bei der Veräusserung der Differenz entspricht zwischen dem Wert der Leistung und dem Wert der Gegenleistung (Art. 17c ELV). Der auf Seiten der Einnahmen anzurechnende Betrag des Vermögens, auf welches verzichtet wurde, wird für die Berechnung der Ergänzungsleistungen jährlich um CHF 10'000.00 vermindert (Art. 17e Abs. 1 ELV), wobei der Betrag des Vermögens im Zeitpunkt des Verzichts unverändert auf den 1. Januar des Jahres, das auf den Verzicht folgt, übertragen und dann

jeweils nach einem Jahr vermindert wird (Art. 17e Abs. 1 ELV). Für die Berechnung des jährlichen EL-Anspruches ist der verminderte Betrag am 1. Januar des Bezugsjahres massgebend (Art. 17e Abs. 3 ELV).

2.4 Nach Art. 9a Abs. 1 ELG hat Anspruch auf Ergänzungsleistungen nur, wessen Reinvermögen unterhalb einer bestimmten Vermögensschwelle liegt. Diese Schwelle ist bei Einzelpersonen bei CHF 100'000.00, bei Ehepaaren bei CHF 200'000.00 und bei rentenberechtigten Waisen und bei Kindern, die einen Anspruch auf eine Kinderrente der AHV oder IV begründen, bei CHF 50'000.00 festgesetzt (Art. 9a Abs. 1 lit. a ■ c ELG). Zum Reinvermögen gehört auch Vermögen, auf das nach Art. 11a Abs. 2 ■ 4 verzichtet wurde (Art. 9a Abs. 3 ELG).

3. Strittig ist vorliegend der Anspruch des Beschwerdeführers auf Ergänzungsleistungen ab März 2021 und insbesondere die Höhe des anrechenbaren Verzichtvermögens im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes in B. \_\_\_ GB-Nr. X im Jahr 2008.

4. Strittig ist zunächst der Verkehrswert des vorgenannten Grundstückes im Zeitpunkt der Veräusserung 2008.

4.1. Bei der Entäusserung eines Grundstückes ist grundsätzlich der Verkehrswert massgebend für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Art. 11a Abs. 2 ELG vorliegt. Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft im Sinne 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, was in der Regel nicht praktikabel ist, wenn sie auf Jahre zurück zu erfolgen hat. Es sind daher soweit möglich und sinnvoll andere geeignete Schätzungen heranzuziehen (Urteil des Bundesgerichts 9C\_801/2018 vom 28. Juni 2019, E. 3.1, m. w. H.). Die Gesetzgebung schreibt nicht vor, wie der Verkehrswert einer Liegenschaft zu ermitteln ist. Die EL-Stelle hat aber in allen Fällen die gleiche Stelle mit dessen Ermittlung zu beauftragen. Von der Rechtsprechung sind zur Festsetzung des Verkehrswertes die folgenden Methoden geschützt worden: Verkehrswertschätzung durch die kantonale Schätzungskommission; Addition des Zeitwertes der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und des Marktwertes des Bodens; Mittelwert zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert sowie eine amtliche Schätzung (Carigiet/Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 3. Aufl., 2021 Rz 616).

4.2. Zum Verkehrswert des Grundstückes in B. \_\_\_ mit GB-Nr. X ist den Akten folgendes zu entnehmen:

4.2.1 Das Grundstück wurde vom Beschwerdeführer am 20. Mai 1994 von seinem Vater erworben gegen Einräumung einer unentgeltlichen Nutzniessung zu Gunsten des Verkäufers und dessen Ehefrau (A.S. 76). Als Kaufpreis wurden CHF 500'000.00 vereinbart. Das Grundstück umfasste im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Beschwerdeführer 1611 m<sup>2</sup> und wurde im Grundbuch der Gemeinde B. \_\_\_ unter der GB-Nr. X geführt. Im Januar 2008 war das Grundstück mit zwei Gebäuden (Wohnhäuser G. \_\_\_ und H. \_\_\_) bebaut sowie mit einer Dienstbarkeit (Nutzniessung z. G. der Eltern des Beschwerdeführers) belastet (AK-Nr. 76 S. 3). Ebenfalls im Januar 2008 wurde von diesem Grundstück GB-Nr. X ein 846 m<sup>2</sup> grosser Teil abparzelliert. Der abparzellierte Teil wurde per 23. Januar 2008 unter der GB-Nr. Y als neues Grundstück im Grundbuch der Gemeinde B. \_\_\_ eingetragen, inkl. dem sich darauf befindlichen Wohnhaus H. \_\_\_. Eigentümer dieses abparzellierten Grundstückes blieb der Beschwerdeführer. Das nunmehr

verkleinerte Grundstück GB-Nr. X mit Wohnhaus G.\_\_\_\_ wurde weiterhin unter der GB-Nr. X im Grundbuch der Gemeinde X geführt, allerdings ohne die darauf lastende Dienstbarkeit, welche mit Bewilligung der Berechtigten im Zuge der Abparzellierung / Handänderung gelöscht wurde (AK-Nr. 76 S. 3). Neuer Eigentümer des durch die Abparzellierung verkleinerten Grundstücks GB-Nr. X mit dem Wohnhaus H.\_\_\_\_ wurde E.\_\_\_\_, der Neffe des Beschwerdeführers, welcher dieses Grundstück mit Kaufvertrag vom 14. Januar 2008 vom Beschwerdeführer für CHF 370'000.00 erworben hatte (AK-Nr. 76 S. 1 ff.). Nach dem Verkauf entrichtete dieser Handänderungssteuern für das von ihm erworbene Grundstück in Höhe von CHF 10'720.00, ausgehend von einem Verkehrswert der Liegenschaft von CHF 490'000.00 (AK-Nr. 89 S. 12 f.). Grundlage für diese Steuerveranlagung war eine handschriftlich abgefasste Verkehrswertermittlung durch die Abteilung Nebensteuern des Steueramtes (AK-Nr. 89 S. 13).

4.2.2 Im Zuge der Abklärungen des EL-Anspruches des Beschwerdeführers ersuchte die Beschwerdegegnerin die Abteilung Katasterschätzung des Steueramtes am 24. Januar 2022 um Bekanntgabe des Verkehrs-/Katasterwertes der (durch Abparzellierung verkleinerten) Liegenschaft B.\_\_\_\_ GB-Nr. X per Stichtag 1. Dezember 2007 (AK-Nr. 54). Die Abteilung Katasterschätzung ermittelte am 3. Februar 2022 unter Zugrundelegung des Kaufvertrages vom 14. Januar 2008 und einem aktuellen Grundbuchauszug, eines Situationsplanes und eines Schätzungsprotokolls einen Verkehrswert per Stichtag 1. Dezember 2007 von CHF 600'000.00 (AK-Nr. 64). Angewendet wurde die Mischwertmethode nach dem Schweizerischen Schätzerhandbuch (AK-Nr. 64 S. 1). Dabei ermittelte die Abteilung Katasterschätzung zunächst den Substanzwert des Grundstückes, indem sie die Neubaukosten der sich damals auf dem Grundstück befindlichen Immobilie schätzte, davon die Altersentwertung abzog und zu dem so ermittelten Gebäudewert von CHF 442'750.00 einen Landwert von CHF 300.00 pro Quadratmeter (entsprechend CHF 229'500.00 bei einem Grundstück von 765 m<sup>2</sup>) hinzurechnete. Zu dem so errechneten Substanzwert in Höhe von CHF 672'300.00 wurde ein durch die Schätzer ermittelter, mit dem Faktor 0.5 gewichteter Ertragswert entsprechend CHF 228'100.00 (CHF 456'200.00 x 0.5) addiert, was zu einem geschätzten Verkehrswert von CHF 600'267.00 führte ( $[\text{CHF } 672'300.00 + \text{CHF } 456'200.00 \times 0.5] / 1.5$ ).

4.2.3 Hinsichtlich der unterschiedlich hohen Verkehrswertschätzung der Abteilung Nebensteuern im Zusammenhang mit der Ermittlung der Handänderungssteuer im Jahr 2008 sowie jener der Abteilung Katasterschätzung im Jahr 2022 führte die Abteilung Nebensteuern mit Eingabe vom 22. September 2023 aus, der Verkehrswert einer Liegenschaft entspreche dem Gebäudewert plus dem Landwert, wobei der Gebäudewert aus dem Produkt des Gebäudeversicherungswertes und der Bauteuerung minus einem Altersabzuges ermittelt werde (Gebäudewert = Gebäudeversicherungswert x Bauteuerung ■ Altersabzug). Bei der handschriftlichen Berechnung vom 27. Februar 2008, welche damals der Veranlagung der Handänderungssteuer zugrunde gelegt wurde, handle es sich nur um «die halbe Berechnung eines Verkehrswerts», nämlich jener des Gebäudewerts; erst wenn der Landwert hinzugerechnet werde, ergebe sich der vollständige Verkehrswert eines Grundstückes. Der Quadratmeterpreis zur Ermittlung des Landwertes orientiere sich an den jüngsten und aktuellen Verkäufen von unüberbautem Bauland. Die Abteilung Nebensteuern führe in diesem Zusammenhang seit 1978 eine Verkehrswertstatistik. Sei ein Grundstück bebaut, werde diesem Umstand bei der Verkehrswertermittlung entsprechend Rechnung getragen, indem der anhand der abteilungseigenen Statistik ermittelte Landwert um 30 %

vermindert werde. Die Verkehrswertstatistik der Baulandpreise der Abteilung Nebensteuern sei der Abteilung Katasterschätzung nicht zugänglich. Diese wende eigene statistische Daten an, weshalb sich die Landwertschätzung der beiden Abteilungen unterscheiden könnten (A.S. 37).

4.2.4 Während der Instruktionsverhandlung vom 17. September 2024 wurden der Immobilienbewerter der Abteilung Katasterschätzung, D.\_\_\_\_, sowie C.\_\_\_\_, Sachbearbeiterin Nebensteuern des Steueramtes des Kantons Solothurn, als Zeugen einvernommen (A.S. 58 ff.). Dabei hat sich gezeigt, dass die Abteilung Nebensteuern und die Abteilung Katasterschätzung die Verkehrswertschätzung nicht nur nach unterschiedlichen Methoden vornehmen, sondern auch auf unterschiedliche, jeweils eigene statistische Angaben abstellen. Beide Zeugen legten die Grundzüge der jeweiligen Schätzmethode dar. Gemäss Aussagen der Zeugin C.\_\_\_\_ sei die Verkehrswertschätzung im Jahr 2008, welche der Ermittlung der Handänderungssteuern zugrunde liege, mutmasslich nach anderen als der heute angewendeten Methode erfolgt. Sie könne heute nicht mehr genau nachvollziehen, wie damals gerechnet wurde (Verhandlungsprotokoll S. 3, Zeile 19 [A.S. 54] und S. 6, Zeilen 25 ff. [A.S. 57]). Im Zuge der Befragung stellte sich zudem heraus, dass die Abteilung Nebensteuern den Landwert 2008 anlässlich der Veranlagung der Handänderungssteuern auf CHF 200/m<sup>2</sup> geschätzt (Verhandlungsprotokoll S. 6, Zeile 12 ff. [A.S. 57]), die Abteilung Katasterschätzung der Schätzung vom 3. Februar 2022 aber einen solchen von CHF 300/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt hatte (Verhandlungsprotokoll S. 7, Zeile 45 [A.S. 58]).

4.3 Es stellt sich die Frage, ob im Zusammenhang mit der Ermittlung des EL-Anspruches des Beschwerdeführers auf eine der beiden Verkehrswertschätzungen abgestützt werden kann.

4.3.1 Die aus dem Jahr 2008 stammende Verkehrswertermittlung durch die Abteilung Nebensteuern erfolgte handschriftlich und ohne weitere Erläuterungen, erscheint überschlagsmässig und rudimentär. Es ist heute nicht mehr nachvollziehbar, anhand welcher Grundlagen und Methoden die Schätzung erfolgte. Die Schätzung weist zudem zwei Verkehrswerte aus (einen von CHF 490'000.00 und einen von CHF 230'000.00), wobei unklar ist, welcher der beiden sich auf das fragliche Grundstück bezieht. Eine eindeutige Zuordnung zu einer Grundbuchnummer fehlt; die entsprechende Stelle oben auf dem Formular wurde leergelassen (vgl. AK-Nr. 89). Auf die von der Abteilung Nebensteuern 2008 vorgenommene Schätzung zur Veranlagung der Handänderungssteuern kann folglich nicht abgestützt werden.

4.3.2 Die Abteilung Katasterschätzung hingegen bestimmte den Verkehrswert nach der Mischwertmethode, einer im Schweizerischen Schätzerhandbuch umschriebenen Methode. In der Verkehrswertschätzung vom 3. Februar 2022 sind zudem, im Unterschied zur Schätzung durch die Abteilung Nebensteuern 2008, sämtliche der Berechnung zugrunde liegenden Zahlen und Werte ausgewiesen. Anlässlich der Verhandlung vom 17. September 2024 hat der zuständige Schätzer und Zeuge D.\_\_\_\_ die Grundlagen, anhand derer der Landwert geschätzt wird, dem Gericht vorgelegt. Dabei handelt es sich um echtzeitliche Daten aus dem Jahr 2007 zu Kaufpreis, Landgrösse etc., welche auf 16 tatsächlich in der Gemeinde B.\_\_\_\_ stattgefundenen Transaktionen beruhen. Aus diesen ergibt sich, dass im Jahr 2007 unüberbautes Bauland in der Gemeinde B.\_\_\_\_ zu Preisen zwischen CHF 254/m<sup>2</sup> und CHF 385/m<sup>2</sup> gehandelt wurde. Zeuge D.\_\_\_\_ hat ausgesagt, der Tatsache, dass das Land im vorliegenden Fall bebaut war und damit weniger Wert hatte als

unüberbautes Bauland, sei in der Verkehrswertschätzung mit dem Kapitalisierungssatz Rechnung getragen worden (Verhandlungsprotokoll, S. 7, Zeilen 35 ff. [A.S. 58]). Insgesamt ist die Verkehrswertschätzung durch die Abteilung Katasterschätzung somit nachvollziehbar. Zudem handelt es sich bei der angewandten Methode um eine von Schätzungsexperten anerkannte Schätzmethode und um eine amtliche Schätzung, welche von der Rechtsprechung grundsätzlich als zuverlässig anerkannt sind (vgl. E. II. 4.1 hiervor).

4.4 Demzufolge ist auf die Verkehrswertschätzung der Abteilung Katasterschätzung abzustellen und mit der Beschwerdegegnerin davon auszugehen, dass der Verkehrswert der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ mit GB-Nr. X im Zeitpunkt der Veräusserung im Jahr 2008 CHF 600'000.00 betrug.

5. Zu prüfen ist, ob der Beschwerdeführer die Liegenschaft zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Wert verkauft und somit auf Vermögen verzichtet hat.

5.1 Der Beschwerdeführer stellt sich gegen die Anrechnung eines Verzichtsvermögens. Sinngemäss bringt er vor, er habe für die Veräusserung des Grundstückes eine Gegenleistung erhalten, die, da als Gegenleistung für den Verkauf der Liegenschaft zusätzlich zum verkündeten Preis von seinem Neffen seine Schulden gegenüber seinen Geschwistern übernommen wurden, nur unwesentlich unter dem geschätzten Verkehrswert von CHF 600'000.00 liege, womit, unter Berücksichtigung der jährlichen Verminderung um CHF 10'000.00 gemäss Art. 17e Abs. 1 ELV, von der Anrechnung eines Verzichtsvermögens abzusehen sei.

5.1.1 Mit Eingabe vom 29. Oktober 2024 reichte der Beschwerdeführer den Kaufvertrag vom 20. Mai 1994 betreffend das (zu diesem Zeitpunkt noch nicht abparzellierte) Grundstück GB-Nr. X in B.\_\_\_\_ zu den Akten (A.S. 69 ff.). Dem Kaufvertrag zufolge wurde für das Grundstück ein Kaufpreis von CHF 500'000.00 vereinbart, wobei ein Teil des Kaufpreises durch die Übernahme der noch bestehenden Hypothekarschuld in Höhe von CHF 270'000.00 durch den Beschwerdeführer getilgt wurde (A.S. 73). Die Forderung über die Kaufpreisrestanz von CHF 230'000.00 trat der Verkäufer, der Vater des Beschwerdeführers, an seine vier Kinder, darunter den Beschwerdeführer, ab, wobei die Forderung erst fällig werden sollte, sobald die Eltern des Beschwerdeführers, denen gleichzeitig mit dem Verkauf ein Nutzniessungsrecht am Grundstück eingeräumt wurde, in ein Altersheim ziehen oder den Wohnsitz wechseln, spätestens jedoch «beim Ableben des letzten Elternteils». Zu welchen Quoten den vier Kindern ein Anteil an der abgetretenen Forderung zusteht, wurde nicht bestimmt (A.S. 74). Zusätzlich führt der Beschwerdeführer aus, seine seinen Vater überlebende und nutzniessungsberechtigte Mutter sei 2008 aus der Liegenschaft in ein Altersheim gezogen, womit das anlässlich der Handänderung im Jahr 1994 eingeräumte Nutzniessungsrecht erloschen und die vom Vater an die Geschwister abgetretene Forderung über die Kaufpreisrestanz fällig geworden sei. Er habe daher im Jahr 2008 die Kaufpreisrestanz je anteilig an seine Geschwister leisten müssen (je ¼ bzw. CHF 57'500.00 pro Geschwister). Da er die Forderung nicht habe aus liquiden Mitteln begleichen können, habe er das Grundstück mit GB-Nr. X in B.\_\_\_\_ seinem Neffen E.\_\_\_\_ verkauft, wobei vereinbart worden sei, dass E.\_\_\_\_ nebst der Bezahlung des Kaufpreises von CHF 370'000.00 die Begleichung der Kaufpreisrestanzforderung direkt an die Geschwister übernehme (A.S. 69).

5.1.2 Mit Zuschrift vom 4. Dezember 2024 gibt der Beschwerdeführer zudem eine auf den 29. November 2024 datierte, handgeschriebene Notiz zu den Akten, gemäss der seine Schwester, F.\_\_\_\_, bestätigt, «aus dem Verkauf der Liegenschaft GB-Nr. X in B.\_\_\_\_ von E.\_\_\_\_ (ihren) Erbanteil von CHF 57'500.00 erhalten» zu haben (Beschwerdebeilage [BB] 8).

5.2 Aus dem Kaufvertrag aus dem Jahr 1994 ergibt sich, dass der Beschwerdeführer anlässlich des Erwerbs des Grundstücks von seinem Vater die Verpflichtung übernahm, die vom Vater an die vier Kinder abgetretene Forderung über die Kaufpreisrestanz im Zeitpunkt des Erlöschens des Nutznießungsrechts der Eltern zu begleichen. Für das Vorbringen des Beschwerdeführers, sein Neffe E.\_\_\_\_ habe anlässlich der Handänderung 2008 diese Schuld übernommen, finden sich in den Akten jedoch keine Belege. Diese Schuldübernahme bedarf, obwohl diese ansonsten formfrei möglich ist (vgl. Art. 175 ff. des Obligationenrechts [OR, SR 220]), in diesem Fall der öffentlichen Beurkundung, da E.\_\_\_\_ im Gegenzug das Eigentum an einem Grundstück eingeräumt wird (Art. 216 OR; vgl. auch Art. 657 Abs. 1 ZGB). Dem Kaufvertrag vom 14. Januar 2008 betreffend die Liegenschaft mit GB-Nr. X in B.\_\_\_\_ ist diesbezüglich aber nichts zu entnehmen; darin war als Gegenleistung für die Eigentumsübertragung die Bezahlung eines Kaufpreises von CHF 370'000.00 vereinbart. Eine Schuldübernahme durch den Erwerber E.\_\_\_\_ fand laut dem Vertragstext nur insofern statt, als dieser zur Tilgung eines Teils dieses Kaufpreises die (Hypothekar-)schuld des Beschwerdeführers gegenüber der Raiffeisenbank B.\_\_\_\_ in Höhe von CHF 298'000.00 auf Anrechnung an den Kaufpreis übernahm (AK-Nr. 77). Eine Übernahme von Schulden gegenüber den Geschwistern des Beschwerdeführers ist im Kaufvertrag nicht festgehalten. Die öffentliche Urkunde muss jedoch sämtliche Leistungen und Gegenleistungen enthalten. Die Erwirkung der Beurkundung eines unzutreffenden Kaufpreises für ein Grundstück stellt regelmässig eine strafbare Handlung dar (vgl. Art. 253 und 251 StGB). Da öffentlichen Urkunden nach Art. 9 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210) grundsätzlich volle Beweiskraft zukommt, ist daher davon auszugehen, dass entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers keine solche Schuldübernahme stattgefunden hat. Daran ändert auch die eingereichte, handschriftliche Bestätigung der Schwester des Beschwerdeführers nichts; sie vermag die Beweiskraft der öffentlichen Urkunde nicht zu erschüttern. Aus ihr geht nur hervor, dass sie von E.\_\_\_\_ CHF 57'500.00 erhalten haben soll. Sie vermag weder zu beweisen, dass die Zahlung dieser Summe tatsächlich erfolgt ist, noch zu illustrieren, aus welchem Grund diese geleistet wurde. Eine Schuldübernahme im Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ als Gegenleistung für die Eigentumsübertragung daran ■ zusätzlich zu den mittels öffentlicher Urkunde belegten Vereinbarungen betreffend die Tilgung des Kaufpreises ■ ist nicht belegt. Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass die an der Verhandlung vom 17. September 2024 erstmals vorgebrachte Darstellung des Beschwerdeführers zutrifft. Als überwiegend wahrscheinlich kann sie jedoch angesichts des ihr widersprechenden Inhalts der öffentlichen Urkunde nicht gelten. Die Zugrundelegung eines Kaufpreises von CHF 370'000.00 im Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft im Jahr 2008 in der EL-Anspruchsberechnung durch die Beschwerdegegnerin ist damit nicht zu bemängeln.

5.3 Der Verkauf der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ erfolgte 2008 zu einem Preis von CHF 370'000.00 und damit CHF 230'000.00 unter dem geschätzten Verkehrswert von CHF 600'000.00. Diese Differenz ist dem Beschwerdeführer, unter Berücksichtigung der jährlichen Verminderung um CHF 10'000.00 gemäss Art. 17e Abs. 1 ELV, in der

EL-Anspruchsberechnung als Verzichtvermögen anzurechnen.

## **E. 2.2**

Die jährlichen Ergänzungsleistungen entsprechen dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG). Die anerkannten Ausgaben werden in Art. 10 ELG, die anrechenbaren Einnahmen in Art. 11 ELG festgelegt. Als Einnahmen werden u.a. Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen angerechnet (Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG). Ebenfalls angerechnet wird bei Altersrentnern ein Zehntel des Reinvermögens, soweit es bei alleinstehenden Personen CHF 30'000.00 übersteigt (sog. Vermögensverzehr; Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG) sowie nach Art. 11a ELG Vermögen, auf das verzichtet wurde (sog. Verzichtvermögen).

## **E. 2.3**

Art. 11a ELG sieht vor, dass Vermögenswerte, auf die ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung verzichtet wurde, bei der EL-Berechnung als Einnahmen angerechnet werden, als wäre nie darauf verzichtet worden (Art. 11a Abs. 2 ELG). Ein im Sinne von Art. 11a Abs. 2 und 3 ELG relevanter Vermögensverzicht liegt nach Art. 17b lit. a ELV vor, wenn eine Person Vermögenswerte veräussert, ohne dazu rechtlich verpflichtet zu sein und die Gegenleistung weniger als 90 % des Wertes der Leistung entspricht, wobei die Höhe des Verzichts bei der Veräusserung der Differenz entspricht zwischen dem Wert der Leistung und dem Wert der Gegenleistung (Art. 17c ELV). Der auf Seiten der Einnahmen anzurechnende Betrag des Vermögens, auf welches verzichtet wurde, wird für die Berechnung der Ergänzungsleistungen jährlich um CHF 10'000.00 vermindert (Art. 17e Abs. 1 ELV), wobei der Betrag des Vermögens im Zeitpunkt des Verzichts unverändert auf den 1. Januar des Jahres, das auf den Verzicht folgt, übertragen und dann jeweils nach einem Jahr vermindert wird (Art. 17e Abs. 1 ELV). Für die Berechnung des jährlichen EL-Anspruches ist der verminderte Betrag am 1. Januar des Bezugsjahres massgebend (Art. 17e Abs. 3 ELV).

2.4 Nach Art. 9a Abs. 1 ELG hat Anspruch auf Ergänzungsleistungen nur, wessen Reinvermögen unterhalb einer bestimmten Vermögensschwelle liegt. Diese Schwelle ist bei Einzelpersonen bei CHF 100'000.00, bei Ehepaaren bei CHF 200'000.00 und bei rentenberechtigten Waisen und bei Kindern, die einen Anspruch auf eine Kinderrente der AHV oder IV begründen, bei CHF 50'000.00 festgesetzt (Art. 9a Abs. 1 lit. a – c ELG). Zum Reinvermögen gehört auch Vermögen, auf das nach Art. 11a Abs. 2 – 4 verzichtet wurde (Art. 9a Abs. 3 ELG).

3. Strittig ist vorliegend der Anspruch des Beschwerdeführers auf Ergänzungsleistungen ab März 2021 und insbesondere die Höhe des anrechenbaren Verzichtvermögens im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes in B.\_\_\_\_ GB-Nr. X im Jahr 2008.

4. Strittig ist zunächst der Verkehrswert des vorgenannten Grundstückes im Zeitpunkt der Veräusserung 2008.

4.1. Bei der Entäusserung eines Grundstückes ist grundsätzlich der Verkehrswert massgebend für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Art. 11a Abs. 2 ELG vorliegt. Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft im Sinne 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, was in der Regel nicht praktikabel ist, wenn sie auf Jahre zurück zu erfolgen hat. Es sind daher soweit möglich und sinnvoll andere geeignete Schätzungen heranzuziehen (Urteil des Bundesgerichts 9C\_801/2018 vom 28. Juni 2019, E. 3.1, m. w. H.). Die Gesetzgebung schreibt nicht vor, wie der Verkehrswert einer Liegenschaft zu ermitteln ist. Die EL-Stelle hat aber in allen Fällen die gleiche Stelle

mit dessen Ermittlung zu beauftragen. Von der Rechtsprechung sind zur Festsetzung des Verkehrswertes die folgenden Methoden geschützt worden: Verkehrswertschätzung durch die kantonale Schätzungskommission; Addition des Zeitwertes der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und des Marktwertes des Bodens; Mittelwert zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert sowie eine amtliche Schätzung (Carigiet/Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 3. Aufl., 2021 Rz 616). 4.2. Zum Verkehrswert des Grundstückes in B.\_\_\_\_ mit GB-Nr. X ist den Akten folgendes zu entnehmen: 4.2.1 Das Grundstück wurde vom Beschwerdeführer am 20. Mai 1994 von seinem Vater erworben gegen Einräumung einer unentgeltlichen Nutzniessung zu Gunsten des Verkäufers und dessen Ehefrau (A.S. 76). Als Kaufpreis wurden CHF 500'000.00 vereinbart. Das Grundstück umfasste im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Beschwerdeführer 1611 m

## **E. 2.5**

2.5.1 Am 11. Juli 2023 teilt das Versicherungsgericht den Parteien mit, es beabsichtige, den Abteilungen Nebensteuern und Katasterschätzung des Steueramtes des Kantons Solothurn (Steueramt) schriftlich Fragen zu deren jeweiligen Verkehrswertschätzungen zu stellen und gibt den Parteien Gelegenheit, sich zu den Fragen zu äussern (A.S. 28). Der Beschwerdeführer befürwortet mit Eingabe vom 21. Juli 2023 dieses Vorgehen (A.S. 31). Die Beschwerdegegernerin lässt sich innert Frist nicht vernehmen (A.S. 34).

2.5.2 Am 6. September 2023 unterbreitet das Versicherungsgericht der Abteilung Nebensteuern sowie der Abteilung Katasterschätzung die in Aussicht gestellten Fragen (A.S. 35 und 36).

2.5.3 Für die Abteilung Nebensteuern beantwortet Sachbearbeiterin C.\_\_\_\_ die Fragen am 22. September 2023 (A.S. 37), die Abteilung Katasterschätzung reicht innert Frist keine Antworten ein. Auf Nachfrage des Versicherungsgerichts erklärt diese, die Antworten der Abteilung Nebensteuern beinhalte auch die Antwort der Abteilung Katasterschätzung (A.S. 38). Am 10. Oktober 2023 stellt das Gericht die Antwort der Abteilung Nebensteuern daher den Parteien zu und stellt fest, ohne gegenteilige Mitteilung der Abteilung Katasterschätzungen bis 24. Oktober 2023 werde davon ausgegangen, dass diese der Antwort der Abteilung Nebensteuern zustimme und sich auf den dortigen Angaben behaften lasse (A.S. 39). Die Abteilung Katasterschätzung macht innert Frist keine Eingabe.

## **E. 2.6**

2.6.1 Mit Verfügung vom 21. März 2024 werden die Parteien sowie, als Zeugen, C.\_\_\_\_ von der Abteilung Nebensteuern und D.\_\_\_\_ von der Abteilung Katasterschätzung zur Instruktionsverhandlung am 3. Juni 2024 vorgeladen (A.S. 43).

2.6.2 Die Instruktionsverhandlung wird infolge Krankheit des Zeugen D.\_\_\_\_ verschoben (A.S. 47) und findet schliesslich am 17. September 2024 statt (A.S. 52). Nebst dem Beschwerdeführer als Partei werden C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ als Zeugen befragt. Anlässlich der Parteibefragung erwähnt der Beschwerdeführer, der Käufer der Liegenschaft in B.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_, sei sein Neffe. Dieser habe als Gegenleistung für den Verkauf der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ mit GB-Nr. X nebst dem öffentlich beurkundeten Kaufpreis von CHF 370'000.00 weitere Zahlungen in Höhe von rund CHF 150'000.00 an die Geschwister des Beschwerdeführers geleistet, um ihn von dieser Schuld zu befreien. Für den genauen Wortlaut der Aussagen und den Ablauf der Verhandlung wird auf das entsprechende Protokoll verwiesen (A.S. 52 ff.).

2.7 Mit Verfügung vom 15. Oktober 2024 werden den Parteien das Protokoll der Verhandlung vom 17. September 2024 sowie zwei anlässlich dieser Verhandlung zu den Akten genommene Dokumente zur Kenntnisnahme zugestellt. Zusätzlich wird dem Beschwerdeführer Gelegenheit gegeben, dem Versicherungsgericht bis 14. November 2024 Dokumente einzureichen, die belegen, dass E.\_\_\_\_ im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ zusätzlich zum verkündeten Kaufpreis im Sinne einer Schuldübernahme Zahlungen an die Geschwister des Beschwerdeführers geleistet habe, wobei ihm mitgeteilt wird, dass im Unterlassungsfall aufgrund der Akten entschieden wird (A.S. 66).

2.8 Am 29. Oktober 2024 reicht der Beschwerdeführer zusammen mit einer Stellungnahme den Kaufvertrag vom 20. Mai 1994 betreffend den Verkauf der Liegenschaft GB-Nr. X in B.\_\_\_\_ sowie Grundbuchbelege und Unterlagen zur damaligen Berechnung der Veranlagung der Handänderungssteuer zu den Akten (A.S. 69 ff.). Die Eingabe wird der Beschwerdegegnerin am 30. Oktober 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt (A.S. 91).

2.9 Die Beschwerdegegnerin hält mit Eingabe vom 20. November 2024 an ihrem Standpunkt, es sei dem Beschwerdeführer aus dem Verkauf der Liegenschaft ein Verzichtvermögen anzurechnen, fest. Die Eingaben des Beschwerdeführers vom 29. Oktober 2024 vermöchten nicht zu belegen, dass E.\_\_\_\_ zusätzlich zum verkündeten Kaufpreis als Gegenleistung für die Veräusserung der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ an Stelle des Beschwerdeführers Zahlungen an die Geschwister des Beschwerdeführers geleistet habe (A.S. 89 f.).

2.10 Mit Zuschrift vom 4. Dezember 2024 konkretisiert der Beschwerdeführer seine bisherigen Vorbringen und reicht ein als «Bestätigung» von F.\_\_\_\_, seiner Schwester, bezeichnetes, handschriftliches abgefasstes Schriftstück zu den Akten (A.S. 92 ff.). Die Eingabe wird der Beschwerdegegnerin am 6. Dezember 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt (A.S. 94).

## II.

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen (Einhaltung von Frist und Form, örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts) sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 6**

6.1 Der Kaufvertrag der betreffenden Liegenschaft datiert vom 14. Januar 2008 (AK-Nr. 76 S. 8), die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 23. Januar 2008 (AK-Nr. 76 S. 9). In Anwendung von Art. 17e ELV ist daher erstmals auf den 1. Januar 2010 eine Verminderung des Verzichtvermögens um CHF 10'000.00 vorzunehmen. Im Jahr 2010 betrug das Verzichtvermögen somit noch CHF 220'000, am 1. Januar 2021 belief sich das Vermögen, auf welches der Beschwerdeführer aus dem Verkauf der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ mit GB-Nr. X verzichtet hatte, demzufolge noch auf CHF 110'000.00.

6.2 Damit lag das Vermögen des Beschwerdeführers im Zeitpunkt der Anmeldung zum Bezug von Ergänzungsleistungen im März 2021 bereits aufgrund des Verzichtvermögens aus dem Verkauf der Liegenschaft in B.\_\_\_\_ mit GB-Nr. X über der Vermögensschwelle von Art. 9a ELG, weshalb kein Anspruch auf Ergänzungsleistungen besteht. Ob die Hinzurechnung von weiterem Verzichtvermögen zufolge unbelegten Vermögensrückgangs

