

TG_GERICHTE TVR-2024-32 vom 1. Januar 2024

TG Obergericht, 2024-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2024-32

FR: TG_GERICHTE TVR-2024-32 du 1 janvier 2024

IT: TG_GERICHTE TVR-2024-32 del 1 gennaio 2024

Erwägungen

E. 4.1

Umstritten ist vorab der Wert der Liegenschaften 1, 2 und 3, Grundbuch Winterthur.

E. 4.1.1

4.1.3 (â■)

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerin geht im angefochtenen Entscheid davon aus, der Verkehrswert der drei Liegenschaften betrage Fr. 451'644.--, basierend auf der Schätzung von P vom 15. Juli 2013. Abzüglich des Verkaufspreises von Fr. 192'000.-- und unter Berücksichtigung des Gesamteigentums resultiere im Verkaufszeitpunkt am 21. September 2018 ein Vermögensverzicht von Fr. 129'822.--.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin beanstandet dies. Sie geht von einem maximal anrechenbaren Wert von Fr. 263'392.85 aus (Mittelwert aus Fr. 282'500.-- ["realistischer" Gebäudeversicherungs Wert] und Fr. 244'285.70 ["zu berücksichtigender" Steuerwert]). Auch unter Berücksichtigung der Schätzung von U vom 26. Februar 2014, Verkehrswert Fr. 220'000.--), dem partiellen Erbteilungsvertrag vom 8./9. Januar 2018 (Liegenschaftswert Fr. 225'800.--), den zwei Kaufangeboten (je Fr. 192'000.--) sowie der Verfügung des kantonalen Steueramtes Zürich vom 5. Mai 2023 (Verkehrswert Fr. 190'000.--) sei nicht von einem höheren Wert auszugehen.

E. 4.4.1

Das anrechenbare Vermögen ist nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten (Art. 17a Abs. 1 ELV). Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert einzusetzen (Art. 17a Abs. 4 ELV). Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entusserung eines Grundstückes ist der Verkehrswert für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Art. 11a Abs. 2 ELG vorliegt, massgebend. Der Verkehrswert gelangt nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht (Art. 17a Abs. 5 ELV). Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn Anspruch auf die Übernahme eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum Ertragswert oder eines landwirtschaftlichen Grundstückes zum doppelten Ertragswert besteht (Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV [WEL], Rz. 3445.05). Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Art. 17a Abs. 6 ELV).

E. 4.4.2

Für die Prüfung der Frage, ob im Zusammenhang mit der Entässerung eines Grundstückes ein Vermögensverzicht vorliegt, ist somit grundsätzlich - vorbehaltlich Art. 17a Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 ELV - der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Hingabe massgebend. Die Gesetzgebung definiert nicht, wie dieser Wert zu berechnen ist. Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft im Sinne von Art. 17a Abs. 5 ELV 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. Aus Gründen der Praktikabilität, namentlich wenn eine Liegenschaftsschätzung auf Jahre zurück zu erfolgen hat, können aber auch andere geeignete Schätzungen beigezogen werden (Urteile des Bundesgerichts 9C_801/2018 vom 28. Juni 2019 E. 3.1, 9C_100/2019 vom 16. Mai 2019 E. 6.1 und 9C_776/2019 vom 17. November 2020 E. 4.1). Liegt im Verkaufszeitpunkt eine konkrete und aktuelle amtliche Verkehrswertschätzung vor, ist gleichwohl nicht tel quel darauf abzustellen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C_801/2018 vom 28. Juni 2019 E. 5.3).

E. 4.4.3

Im Kanton Thurgau wird für die Ermittlung des Verkehrswerts, angesichts dessen, dass aktuelle Verkehrswertschätzungen in aller Regel fehlen, gemäss der konstanten Praxis der Beschwerdegegnerin auf den Mittelwert zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungs Wert abgestellt (TVR 2013 Nr. 37 E. 2.2). Das Bundesgericht hat diese Methode wiederholt geschätzt, sofern dies nicht offensichtlich zu einem unrichtigen Ergebnis führt (vgl. Urteile 9C_550/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3.3, 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4 und P 62/01 vom 30. Mai 2003 E. 3.2; vgl. auch WEL, Rz. 3445.04). Diese "Mittelwert-Methode" setzt voraus, dass im Verkaufs- bzw. Entässerungszeitpunkt keine aktuelle, konkrete amtliche Verkehrswertschätzung vorliegt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C_801/2018 vom 28. Juni 2019 E. 5.2). Offen gelassen hat das Bundesgericht, ob es zu sachgerechten Ergebnissen führt, bei ausserkantonalen Grundstücken eine Variante der Thurgauer Schätzmethode zur Anwendung zu bringen, bei der zur näherungsweisen Bestimmung des Verkehrswerts nicht das Mittel der (ausserkantonalen) Steuer- und Gebäudeversicherungswerte errechnet wird, sondern der ausserkantonale Steuerwert zunächst unter Zuhilfenahme der steuerlichen Repartitionsfaktoren "hochgerechnet" wird, während der ebenfalls ausserkantonale Gebäudeversicherungswert ohne Anpassung übernommen wird (Urteil des Bundesgerichts 9C_801/2018 vom 28. Juni 2019 E. 5.2).

E. 4.5

Im Verkaufszeitpunkt am 21. September 2018 lagen keine aktuellen, konkreten amtlichen Verkehrswertschätzungen für die drei Liegenschaften 1, 2 und 3 vor. In der Verfügung vom 11. September 2023 stellte die Beschwerdegegnerin auf die "Mittelwert-Methode" mit einem Mittelwert von Fr. 539'822.50 ab. Auf Einsprache der Beschwerdeführerin reduzierte die Beschwerdegegnerin dann sogar noch diesen Wert, indem sie für die Ermittlung des Vermögensverzichtes für die Beschwerdeführerin entgegenkommend auf die Schätzung von P vom 15. Juli 2013 (geschätzter Verkehrswert Fr. 451'644.-- [ohne Liegenschaft 4]) abstellte. (■)

E. 4.6

Unter Berücksichtigung der vorerwähnten, konstanten Praxis (E. 4.4.3) ist nachfolgend zu prüfen, ob die "Mittelwert-Methode" offensichtlich zu einem unrichtigen Ergebnis führt.

E. 5.1.1

Die Beschwerdegegnerin berechnete für das Grundstück 1 (Wohnhaus mit Schopf) einen Mittelwert im Veräusserungszeitpunkt von Fr. 539'822.50. Sie ging dabei gestützt auf den Versicherungsnachweis der Gebäudeversicherung Kanton Zürich ab 1. Januar 2018 von Fr. 565'000.-- aus. Den Steuerwert berücksichtigte die Beschwerdegegnerin gestützt auf die Steuerinformation Grundeigentum vom 20. Februar 2017 bzw. auf die telefonische Auskunft beim Steueramt Winterthur vom 20. März 2024 betreffend das Steuerjahr 2018 sowie unter Anwendung des Repartitionswerts mit Fr. 514'645.-- (Fr. 400'280.-- [Steuerwert] x 0.9 [Repartitionswert Zürich] / 0.7 [Repartitionswert Thurgau]).

E. 5.1.2

Der Gebäudeversicherungswert basiert auf einer Schätzung vom 22. September 2010. Die Beschwerdeführerin macht geltend, ob der Gebäudeversicherungswert nach dem Verkauf der Liegenschaft korrigiert worden sei, entziehe sich ihrer Kenntnis. Angesichts des Zustandes der Liegenschaft müsse jedoch davon ausgegangen werden. Anhaltspunkte für diese Annahme legt die Beschwerdeführerin nicht vor, obwohl es für sie einfach gewesen wäre, entsprechende Angaben über ihren Neffen, dem sie die Liegenschaft veräussert hatte, einzuholen. Daher besteht auch keine Veranlassung, solche Dokumente bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich durch das Gericht einzuholen, wobei fraglich wäre, ob diese überhaupt zur Herausgabe von Daten einer nicht in das vorliegende Beschwerdeverfahren einbezogenen Drittperson verpflichtet werden könnte. Die Beschwerdeführerin macht im Übrigen auch nicht geltend, dass die Verfügung vom 22. Januar 2018 angefochten worden wäre. Es besteht daher kein Anlass, vom Gebäudeversicherungswert im Betrag von Fr. 565'000.-- abzuweichen.

E. 5.1.3

Der Steuerwert der Liegenschaft 1 im Betrag von Fr. 400'280.-- gemäss Steuerinformation Grundeigentum setzt sich aus dem Landwert im Betrag von Fr. 71'280.-- (Fr. 360.-- x 198 m², Lageklasse 3) und dem Zeitbauwert des Wohnhauses mit Schopf von Fr. 329'000.-- zusammen. Beim Zeitbauwert wurde von Fr. 470'000.-- (Basiswert Fr. 47'000.-- x 1'000%) und einer - maximal zulässigen - Altersentwertung im Umfang von 30% (Fr. 141'000.--) ausgegangen (vgl. zur Altersentwertung Ziff. 32 der Weisungen des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 [Weisung 2009, LS 631.32]). Gemäss Telefonnotiz der Beschwerdegegnerin vom 20. März 2024 sei die letzte Bewertung der Liegenschaft im Jahr 2009 erfolgt und nach der Eigentumsübertragung der Beschwerdeführerin und ihrer Schwester keine Neuschätzung erfolgt. Die Beschwerdeführerin macht geltend, gemäss Einschätzungsentscheid des kantonalen Steueramtes Zürich vom 23. Mai 2019 habe der Steuerwert der Liegenschaft ab dem Jahr 2017 Fr. 190'000.-- betragen. Einen Beleg für diese Angabe reicht die Beschwerdeführerin nicht ein, während dem sich die Beschwerdegegnerin auf entsprechende Dokumente und eigene Abklärungen abstützen kann. Demnach ist der Steuerwert von Fr. 400'280.-- massgebend.

E. 5.2

P ging in seiner Schätzung vom 15. Juli 2013 von einem Verkehrswert der Liegenschaft 1 von Fr. 393'120.-- (Substanzwert) aus. Den Landwert berücksichtigte er mit Fr. 146'520.-- (Fr. 740.-- x 198 m²) und den Gebäudewert mit Fr. 246'600.--, wobei er von einer Altersentwertung von 55% (Fr. 301'400.--) ausging. Der von ihm angegebene Bodenpreis von Fr. 740.--/m² orientiert sich am Wert für die Lageklasse (LK) 3.0 mit Fr. 737.--/m². Es seien umfassende Investitionen notwendig. Nach Angaben der Beschwerdeführerin wurde die Schätzung von der Berufsbeistandschaft Z in Auftrag gegeben.

E. 5.3

U ging in seiner von der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin und ihrer Schwester in Auftrag gegebenen Schätzung vom 26. Februar 2014 von einem Verkehrswert der Liegenschaft 1 von Fr. 190'000.-- (Realwert) aus. Den Landwert berücksichtigte er mit Fr. 55'000.-- (Fr. 280.-- x 198 m²) und den Gebäudewert mit Fr. 245'000.-- (Wohnhaus Fr. 175'000.-- und Schopf Fr. 70'000.--), wobei er von einer Altersentwertung beim Wohnhaus von 45% (Fr. 140'000.--) und beim Schopf von 50% (Fr. 65'000.--) ausging. Er berücksichtigte Baunebenkosten im Betrag von Fr. 10'000.-- und zog Wertminderungen aufgrund vernachlässigtem Unterhalt von Fr. 40'000.-- und unbewilligten Mieterausbauten von Fr. 80'000.-- ab. Den Bodenpreis von Fr. 280.--/m² erlaubte U nur insofern, als er bei unüberbautem Land von Fr. 400.--/m² ausgeht und bei überbautem Land 30% abzieht. Es bestehe ein erheblicher Unterhaltsbedarf, ca. Fr. 30'000.-- bis Fr. 50'000.--. Um die nichtbewilligten und unsachgemässen Mietereinbauten zu entfernen bzw. wiederherzustellen sei mit Kosten von ca. Fr. 60'000.-- bis Fr. 100'000.-- zu rechnen. U. wurde insbesondere auch damit beauftragt, Wiederherstellungs- und notwendige Unterhaltskosten zu beurteilen.

E. 5.4

Die Differenz zwischen dem von der Beschwerdegegnerin berechneten Mittelwert im Veräusserungszeitpunkt von Fr. 539'822.50 ($[\text{Fr. } 565'000.-- + \text{Fr. } 514'645.70] / 2$) für das Grundstück 1 und dem Wert von Fr. 192'000.-- gemäss Kaufvertrag mit dem Neffen der Beschwerdeführerin ist gross.

E. 5.5

Das Grundstück 2 schätzte P auf Fr. 4'000.-- (Fr. 100.-- x 40 m²). Es könne als Garten angesehen werden, weshalb es einen höheren Landwirtschaftspreis als üblich aufweise. U bewertete das Grundstück mit Fr. 0.--. Der zweite Kaufinteressent bot hierfür Fr. 240.-- (Fr. 6.-- x 40 m²). Im Kaufvertrag ist kein separater Wert genannt. Der Steuerwert (Ertragswert) 2010 betrug Fr. 40.-- (Fr. 1.-- x 40 m²).

E. 5.6

Die Waldparzelle 3 schätzte P auf Fr. 19'880.-- (Fr. 2.-- x 9'940 m²) und U auf Fr. 10'000.-- (Fr. 1.-- x 9'940 m²). Ein Kaufinteressent bot hierfür Fr. 12'000.--. Im Kaufvertrag ist kein separater Wert genannt. Der Steuerwert (Ertragswert) betrug 2010 Fr. 4'970.-- (Fr. 0.50 x 9'940 m²).

E. 6.1

Der Auffassung der Beschwerdeführerin, es sei kein Vermögensverzicht gegeben, weil es sich beim Verkaufspreis von Fr. 192'000.-- um den Verkehrswert der drei Liegenschaften

1, 2 und 3 handle, kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

E. 6.2

Es ist zu berücksichtigen, dass die drei Liegenschaften an den Neffen der Beschwerdeführerin verkauft wurden, mithin dem Sohn der zweiten Gesamteigentümerin. Aufgrund dieses Verwandtschaftsverhältnisses kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Interesse an einem hohen Verkaufspreis bestand, insbesondere nicht bei der zweiten Gesamteigentümerin. Daran vermag das von der Beschwerdeführerin erst am 8. Juni 2024 vorgebrachte Argument, ihr Verhältnis zum Käufer (Neffe) sei nie gut gewesen, weshalb sie lieber an den zweiten Kaufinteressenten verkauft hätte, nichts zu ändern. Dem Verkauf mussten beide Gesamteigentümerinnen zustimmen. Es ist mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass mit einem unbeteiligten Dritten ein höherer Verkaufspreis vereinbart worden wäre als mit dem Neffen der Beschwerdeführerin. Was das zweite Kaufangebot betrifft, ist festzuhalten, dass dieses zwar höher war (Fr. 222'000.-- inkl. Fr. 10'363.75 für 1/2 der Wieslandparzelle 4 [Variante A]). Im übrigen kann allein gestützt darauf aber nicht davon ausgegangen werden, das Angebot entspreche dem Verkehrswert, zumal es massiv unter dem Steuerwert (vgl. E. 5.1.2 und E. 6.5) liegt. Irgendwelche Belege für weitere Anstrengungen der Beschwerdeführerin, einen höheren Kaufpreis zu erzielen, werden weder behauptet noch belegt.

E. 6.3

Die Beschwerdeführerin beruft sich auf die Verfügung vom 5. Mai 2023 betreffend Schenkungssteuer, wonach keine Schenkungssteuer erhoben wurde. Sie macht geltend, weil keine Schenkung vorliege, sei auch kein Vermögensverzicht gegeben. In der Verfügung wird von einem "Verkehrswert" von Fr. 95'000.-- ausgegangen, wohl die Hälfte des Gesamteigentums. Obwohl die Steuer gemäss Art. 13 Abs. 1 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz des Kantons Zürich (ESchG, LS 632.1) anhand des Verkehrswerts des übergegangenen Vermögens im Zeitpunkt der Entstehung des Steueranspruchs berechnet wird, ist der der Verfügung zugrundeliegende Verkehrswert (insgesamt Fr. 190'000.--) nicht nachvollziehbar. Auch ist die Verfügung nicht begründet und es ist nicht erkennbar, worauf sie sich aktenmässig abstützte. Auch wird in der Verfügung von einer "Zahlung beim Kaufvertrag geleistet" von Fr. 35'000.-- ausgegangen. Gemäss Kaufvertrag hat der Käufer der Beschwerdeführerin indes nur Fr. 27'610.-- bezahlt. Aus der Verfügung vom 5. Mai 2023 vermag die Beschwerdeführerin daher nichts zu ihren Gunsten abzuleiten.

E. 6.4.1

Die Beschwerdeführerin beruft sich auf den partiellen Erbteilungsvertrag vom 8./9. Januar 2018. Damit wurde die Nutzniessung der Mutter an den drei Liegenschaften 1, 2 und 3 sowie an der Wieslandparzelle 4 aufgehoben und die Mutter ist aus der Erbengemeinschaft ausgeschieden. In diesem partiellen Erbteilungsvertrag wird von einem Liegenschaftswert im Betrag von insgesamt Fr. 225'800.-- (Fr. 265'800.-- - Fr. 40'000.-- [vernachlässigter Unterhalt]) ausgegangen, der grundsätzlich auf der Schätzung von U basiert. Der partielle Erbteilungsvertrag wurde für die verbeiständete Mutter von deren Beistand unterzeichnet und von der KESB am 10. Januar 2018 genehmigt.

E. 6.4.2

Der dem Vertrag zugrundeliegende Liegenschaftswert von Fr. 225'800.-- lässt unter Berücksichtigung der Umstände nicht auf den Verkehrswert schliessen. Die KESB verweigerte zwar zu Beginn die Genehmigung des partiellen Erbteilungsvertrags, weil sie sich auf die höhere Schätzung von P stützen wollte. Die Beschwerdeführerin und ihre Schwester hatten sich aber Schadenersatzansprüche gegenüber dem Beistand der Mutter bzw. der KESB vorbehalten, weil der Unterhalt an der Liegenschaft 1 unterlassen und das Nachlassvermögen entsprechend geschmälert worden sei. Nachdem im partiellen Erbteilungsvertrag schliesslich kein solcher Vorbehalt angebracht wurde, bestand für die KESB kein Anlass, den Vertrag nicht zu genehmigen, zumal sie offenbar auch ein Interesse daran hatte, dass die Angelegenheit zeitnah erledigt würde, um eine weitere Schuldenerhöhung bei der Mutter zu vermeiden und für diese Ergänzungsleistungen ersichtlich machen zu können. Nachdem die Liegenschaft 1 nicht mehr vermietet war bzw. werden konnte, bestand kein Interesse mehr an der Nutzniessung. Der Beistand bezeichnete die Angelegenheit bereits im Februar 2014 als dringlich, weil die Mutter Sozialhilfe beziehe und Schulden im Betrag von Fr. 108'000.-- hatte, darunter offene und nicht bezahlbare Heimrechnungen im Betrag von Fr. 31'260.--. Am 22. Dezember 2016 teilte er der Beschwerdeführerin mit, dass die KESB mit dem Verzicht auf das Nutzniessungsrecht einverstanden sei bzw. diesen bereits genehmigt habe. Das Interesse der Beschwerdeführerin und ihrer Schwester an einem niedrigen Liegenschaftswert im partiellen Erbteilungsvertrag beruht darauf, dass sie per Saldo aller gegenseitiger Ansprüche als auseinandergesetzt galten. Insbesondere war kein Kapitalwert der Nutzniessung an den Liegenschaften vom Nachlass der Schwestern in Abzug zu bringen. Ein höherer Liegenschaftswert hätte auch einen höheren Anteil der Mutter am Nachlass zur Folge gehabt. Insofern ist den Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung zuzustimmen. Sind sich die Parteien - wie vorliegend - einig, muss für die Bewertung des Nachlassvermögens nicht der Verkehrswert vereinbart werden. Der partielle Erbteilungsvertrag ist auch unter Berücksichtigung der Vermeidung eines Erbteilungsprozesses zu sehen. Daran waren beide Parteien interessiert.

E. 6.5

Das Ergebnis der "Mittelwert-Methode" erweist sich auch unter Berücksichtigung der Schätzung von U nicht als offensichtlich unrichtig. Vorliegend beträgt der Steuerwert der Liegenschaft 1 am 1. Januar 2018 Fr. 400'280.-- (vgl. auch vorstehend E. 5.1.3). In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehrswert einer Liegenschaft nicht unter dem Steuerwert liegt, ansonsten mit dem Steuerwert ein Vermögenwert besteuert würde, der so gar nicht besteht (vgl. BGE 148 I 210 E. 4.4.7 und E. 4.4.10). Weshalb vorliegend der Verkehrswert der Liegenschaft 1 unterhalb des Steuerwerts liegen soll, ist nicht ersichtlich. Der Landwert gemäss Steuerwertbestimmung von Fr. 360.--/m² gemäss Steuerinformation Grundeigentum ist alles andere als äbersetzt, auch unter Berücksichtigung des Bodenpreises in der Nachbargemeinde V gemäss der Statistik der Preise für Wohnbauland des Statistischen Amtes des Kantons Zürich (Modellpreis Schätzwert Fr. 440.--). Demgegenüber ist nicht nachvollziehbar, wie der Schätzer U noch von einem erheblich tieferen Wert von Fr. 280.--/m² ausgeht.

E. 6.6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die "Mittelwert-Methode" bzw. der Mittelwert im Betrag von Fr. 539'822.50 für die Liegenschaft 1 (Wohnhaus mit Schopf) unter Berücksichtigung der Kaufofferten bzw. des Verkaufs innerhalb der Familie (Neffe), der

VerfÄ¼gung des Steueramtes ZÄ¼rich vom 5. Mai 2023 betreffend Schenkungssteuer, des partiellen Erbteilungsvertrags vom 8./9. Januar 2018 und auch der SchÄ¼tzungen von P und U nicht offensichtlich unrichtig ist. Nach Abzug des Verkaufspreises und geteilt durch zwei (Anteil BeschwerdefÄ¼hrerin) resultiert demnach im Verkaufszeitpunkt ein Betrag von Fr. 173'911.25 ([Fr. 539'822.50 - Fr. 192'000.--] / 2), auf den die BeschwerdefÄ¼hrerin allein mit der VerÄ¼usserung der Liegenschaft 1 verzichtet hat. Unter BerÄ¼cksichtigung der jÄ¼hrlichen Reduktion von Fr. 10'000.--, beginnend ab 1. Januar 2020 (Art. 17e Abs. 1 ELV), ist damit die VermÄ¼gensschwelle von Fr. 100'000.-- per 1. Januar 2023 und auch per 1. Januar 2024 Ä¼berschritten.

E. 6.7.1

FÄ¼r die Liegenschaften 2 und 3 steht fest, dass sie, soweit eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung besteht, mindestens zum Ertragswert zu berÄ¼cksichtigen sind (Art. 17a Abs. 1 ELG i.V. mit Â§ 40 des Steuergesetzes des Kantons ZÄ¼rich [StG, LS 631.1]), mithin mit Fr. 4'510.-- (Fr. 40.-- + Fr. 4'970.--). Nachdem die BeschwerdefÄ¼hrerin jedoch keine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der GrundstÄ¼cke geltend macht, sind sie zum Verkehrswert zu berÄ¼cksichtigen (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum ZÄ¼rcher Steuergesetz, 4. Aufl., 2021, Â§ 40 Rz. 6 ff. sowie Urteil des Bundesgericht 9C_722/2023 vom 18. Juli 2024 E. 5.3 ff.). GestÄ¼tzt auf das Kaufangebot des zweiten Kaufinteressenten ist mit Ä¼berwiegender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Verkehrswert fÄ¼r die beiden Liegenschaften 2 und 3 mindestens Fr. 12'240.-- betrÄ¼gt. Somit resultiert im Zeitpunkt der VerÄ¼usserung am 21. September 2018 ein zusÄ¼tzlicher VermÄ¼gensverzicht von Fr. 6'120.-- (Fr. 12'240.-- / 2).

E. 6.7.2

Dasselbe gilt fÄ¼r die Wieslandparzelle 4. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird von der BeschwerdefÄ¼hrerin nicht geltend gemacht, weshalb der Verkehrswert massÄ¼gebend ist. Die Beschwerdegegnerin ging von einem Betrag von Fr. 27'469.-- (Fr. 6.50 x 4'226 m²) aus. Die BeschwerdefÄ¼hrerin selbst geht in der Replik - wenn Ä¼berhaupt - von einem maximal zulÄ¼ssigen Preis von Fr. 6.19/m² aus. Unter BerÄ¼cksichtigung des Kaufangebots (Fr. 4.75/m²), der beiden SchÄ¼tzungen (Fr. 5.--/m² bzw. Fr. 6.--/m²) und der Auskunft des Amtes fÄ¼r Landschaft und Natur des Kantons ZÄ¼rich vom 3. August 2023 (Maximalpreis Fr. 6.50/m²) ist von einem Verkehrswert von Fr. 6.--/m² bzw. insgesamt von Fr. 25'356.-- ausgehen. Das hÄ¼ufige Miteigentum der BeschwerdefÄ¼hrerin ist somit im Betrag von Fr. 12'678.-- zu berÄ¼cksichtigen. Vor der VerÄ¼usserung an ihren Sohn am 9. Juni 2023 ist dieser Betrag als VermÄ¼gen anzurechnen. Nach der VerÄ¼usserung ist der Betrag als VermÄ¼gensverzicht zu berÄ¼cksichtigen, wobei die Reduktion gemÄ¼ss Art. 17e Abs. 2 ELV erst ab dem Jahr 2025 zu berÄ¼cksichtigen ist. Nachdem die VermÄ¼gensschwelle bereits aufgrund des VermÄ¼gensverzichts im Rahmen der VerÄ¼usserung der Liegenschaften 1, 2 und 3 Ä¼berschritten ist, ist die Reduktion des Betrages von Fr. 13'734.50 auf Fr. 12'678.-- fÄ¼r die vorliegende Beschwerde irrelevant.

E. 7.1

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Beschwerdegegnerin praxisgemÄ¼ss auf die "Mittelwert-Methode" hÄ¼tte abstÄ¼tzen kÄ¼nnen, nachdem im Verkaufszeitpunkt am 21. September 2018 keine aktuelle, konkrete amtliche VerkehrswertschÄ¼tzung fÄ¼r die

veräusserten Liegenschaften 1, 2 und 3 vorlag und die "Mittelwert-Methode" nicht zu einem offensichtlich unrichtigen Ergebnis führt. Der Mittelwert für das Grundstück 1 (Fr. 539'822.50) ist höher als der geschätzte Verkehrswert von Fr. 451'644.--, auf den im angefochtenen Entscheid abgestellt wird. Es ist daher im Ergebnis nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Ergänzungsleistungen per 1. Januar 2023 und per 1. Januar 2024 aufgrund des anrechenbaren Vermögensverzichts im Zusammenhang mit der Veräusserung der Liegenschaften 1, 2 und 3 sowie 4 verneint. Die Vermögensschwelle von Fr. 100'000.-- ist überschritten. Die Beschwerde ist unbegründet und daher abzuweisen. Entscheid des Verwaltungsgerichts als Versicherungsgericht VV.2024.140/E vom 20. November 2024 ×

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