

# **ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2016.00127**

## **vom 19. Juni 2018**

ZH Sozialversicherungsgericht, 2018-06-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_sozialversicherungsgericht\\_ZL.2016.00127](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_ZL.2016.00127)

FR: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2016.00127 du 19 juin 2018

IT: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2016.00127 del 19 giugno 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

X.\_\_\_\_, geboren 1950, seit 1. Dezember 2008 Bezüger einer Drei viertelsrente der Invalidenversicherung (Urk. 8/9) und seit 1. Juni 2015 Bezüger einer Altersrente der AHV (Urk. 8/88), hatte am 23. April 2010 bei der Stadt O.\_\_\_\_, Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV (im Folgenden: Durchführungsstelle), ein Gesuch um Zusprechung von Zusatzleistungen zur AHV/IV gestellt (Urk. 8/4). Mit Verfügung vom 5. November 2010 wurde dem Gesuch entsprochen und dem Versicherten wurden rückwirkend ab 1. Dezember 2008 Zusatzleistungen zur AHV/IV zugesprochen (Urk. 8/72). Im Rahmen eines im Mai 2015 eingeleiteten Revisionsverfahrens erhielt die Durchführungsstelle Kenntnis von einer im Eigentum des Versicherten stehenden Liegenschaft in Mazedonien sowie der Auszahlung einer mazedonischen Rente ab 1. Juni 2015 und von einem am 24. April 2015 ausbezahltem Freizügigkeitsguthaben (Urk. 8/87/1, 8/90/4, 8/92/1, 8/104, 8/107, 8/110 S. 2). Sie sistierte hierauf die Auszahlung der Zusatzleistungen per 1. Januar 2016 und nahm rückwirkend ab Dezember 2008 eine Neuberechnung vor (vgl. Urk. 8/104 S. 2). Mit Verfügung vom 24. März 2016 verneinte sie einen Anspruch auf Zusatzleistungen ab 1. Januar 2016 und forderte gleichzeitig zu Unrecht ausgerichtete Betreffnisse für die Zeit von Dezember 2008 bis März 2016 von Fr. 36'826.-- zurück (Urk. 8/112). Die Einsprache des Versicherten vom 6. April 2016 (Beilage zu Urk. 8/117) hiess die Durchführungsstelle mit Einspracheentscheid vom 14. Juli und mit Verfügung vom 15. Juli 2016 (Urk. 8/118), welche sie zum integrierenden Bestandteil erklärte, teilweise gut, indem sie die Rückerstattungsforderung im Ergebnis um Fr. 17'265.-- auf Fr. 19'561.-- reduzierte und ab Juli 2016 einen Anspruch auf Zusatzleistungen von monatlich Fr. 423.-- zusprach (Urk. 2, 8/114, 8/118).

#### **E. 1.1**

Gemäss Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) haben Personen Anspruch auf Ergänzungsleistungen zur Deckung ihres Existenzbedarfs, wenn sie die Voraussetzungen nach den Art. 4-6 ELG erfüllen. Dabei entspricht die jährliche Ergänzungsleistung dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG).

#### **E. 1.2**

Als Einnahmen werden unter anderem Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen sowie ein Fünftel, bei Altersrentnern ein Zehntel des Reinvermögens angerechnet, soweit es bei Einzelpersonen Fr. 25'000.-- respektive Fr. 37'500.-- übersteigt (Fr. 25'000.-- gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. b und c ELG in der bis 31. Dezember 2010 gültig

gewesenen Fassung; Fr. 37'500.--

gemäss der ab 1. Januar 2011 gültigen Fassung dieser Bestimmung).

### **E. 1.3**

Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG hat der Bundesrat in Art. 17 der Verordnung über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV) nähere Bestimmungen zur Vermögensbewertung erlassen. Gemäss Art. 17 Abs. 4 ELV sind Grundstücke, die dem Bezüger oder einer Person, die in die EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken dienen, zum Verkehrswert einzusetzen. Der Abweichung vom Grundsatz, dass Vermögen nach den Grundsätzen des kantonalen Steuerrechts zu bewerten ist, liegt bei der Bewertung von Liegenschaften die Überlegung zu Grunde, dass der Steuerwert eines Grundstücks in der Regel nicht dem effektiven Wert entspricht, welchen das Grundstück auf dem freien Markt bei einem Verkauf erzielen könnte. Durch die Anrechnung des Verkehrswertes soll zum einen verhindert werden, dass ein deutlich unter dem Marktwert liegender Steuerwert herangezogen wird, zum anderen aber auch, dass ein fiktives, auf dem Liegenschaftsmarkt kaum realisierbares Vermögen angerechnet werden muss, was sich mit Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung nicht vereinbaren liesse (vgl. das Urteil des Bundesgerichts P 23/02 vom 20. September 2002, E. 3.2; Carigiet /Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Auflage, Zürich 2009, S. 167 f.; Jöhl / Ursinger -Egger, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, in: Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht [SBVR], Band XIV, Soziale Sicherheit, 3. Auflage, Basel 2016, S. 1851 f. Rz 170).

Schwierigkeiten wirft dabei insbesondere die Bewertung ausländischer Liegenschaften auf. In einem eine Liegenschaft in Tunesien betreffenden Entscheid erkannte das Bundesgericht, der - von der Durchführungsstelle zu ermittelnde - relevante Verkehrswert der Liegenschaft könne durch Vergleich mit ähnlichen Objekten hinreichend genau geschätzt werden. Massgebende Kriterien seien neben der Grösse des Grundstücks und der Anzahl Zimmer die Lage (verkehrs mässige Erschliessung, Distanz zum Meer) und die Wohnqualität (ruhiges oder lärmiges, vornehmes oder ärmliches Quartier). Von Bedeutung sei auch, ob es ein Objekt für Touristen sei oder aber von Einheimischen bewohnt werde und einen entsprechend tieferen Ausbaustandard aufweise (Urteil des Bundesgerichts 9C\_540/2009 vom 17. September 2009, E. 5.3). Als fraglich erachtete das Bundesgericht, ob Verkaufsangebote im Internet eine zuverlässige Grundlage bildeten, und erklärte eine im Ausland erstellte Verkehrswertschätzung, die auf Geheiss eines lokalen Architekten gemacht worden war, für den Fall, dass eine andere Schätzung durch die Verwaltung nicht mit vernünftigem Aufwand einholbar sei, als massgeblich (Urteil des Bundesgerichts 9C\_540/2009 vom 17. September 2009 E. 5.3).

### **E. 1.4**

Bei nicht selbst bewohnten Liegenschaften gelten die Mietzinsen als Liegenschaftsertrag, und zwar grundsätzlich in der vertraglich vereinbarten Höhe (vgl. Carigiet /Koch, a.a.O., S. 172 sowie Rz 3433.03 der Wegleitung des Bundesamtes für Sozialversicherung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV, Stand 1. Januar 2015 [WEL]).

Bei nicht vermieteten Liegenschaften ist derjenige Ertrag massgeblich, der bei Vermietung der Liegenschaft tatsächlich erzielt werden könnte, also ein markt konformer Mietzins. Im Hinblick auf die Schwierigkeiten, mit welchen EL-Durchführungsstellen bei der Beurteilung ausländischer Wohnungsmarktverhältnisse konfrontiert sind, hat das

Bundesgericht zwei Bemessungsmethoden als im Einzelfall geeignet bezeichnet, um einen hinreichenden Erfahrungs- und Annährungswert zu liefern, der dem tatsächlich erzielbaren Marktwert im Ausland nahekommt (Urteil des Bundesgerichts P 33/05 vom 8. November 2005, E. 3-4):

Nach der einen Methode ist als fiktiver Mietzins ein durchschnittlicher Ertrag anzurechnen, welcher während der ganzen Lebensdauer der auf dem Grundstück stehenden Bauten einer angemessenen Rendite entspricht. Als durchschnittlicher Ertrag für die ganze Lebensdauer einer Liegenschaft kann von einem Mittelwert von 5 % des Verkehrswerts ausgegangen werden. Diesem hypothetischen Ertrag sind eine Pauschale für die Gebäudeunterhaltskosten (gemäss Art. 16 ELV gilt der für die direkte kantonale Steuer im Wohnsitzkanton anwendbare Pauschal abzug) und der Hypothekarzins abzuziehen (vgl. auch Carigiet /Koch, a.a.O., S.

17 2).

Nach der anderen Vorgehensweise sind dieselben Grundsätze wie im Falle eines Vermögensverzichts anzuwenden und es ist deshalb zur Bestimmung des hypothetischen Liegenschaftsertrages vom durchschnittlichen Zinssatz für Spareinlagen im Vorjahr des Bezugsjahres auszugehen (vgl. auch Rz 3482.10-11 der WEL). Laut dem Bundesgericht kann nicht zum Vornherein gesagt werden, welche Methode jeweils im konkreten Fall zu einem realistischeren Ergebnis führt. Vielmehr hat die EL-Durchführungsstelle und im Streitfall das Sozialversicherungsgericht denjenigen fiktiven Mietzins zu eruiieren, welcher am ehesten die relevanten Marktverhältnisse widerspiegelt (Urteil des Bundesgerichts P 33/05 vom 8. November 2005, E. 4).

### **E. 1.5**

Gemäss

Art. 25 Abs. 1 ELV ist die jährliche Ergänzungsleistung zu erhöhen, herabzusetzen oder aufzuheben bei jeder Veränderung der Berechnung der jährlichen Ergänzungsleistung zugrundeliegenden Personen gemeinschaft ( lit . a) und bei jeder Änderung der Rente der Alters-, Hinter lassenen- oder Invaliden ver sicherung ( lit . b). In diesen Fällen ist die Ergän zungs leistung auf folgenden Zeitpunkt neu zu verfügen: bei Veränderung der Personengemeinschaft ohne Einfluss auf die Rente auf den Beginn des der Ver änderung folgenden Monats; bei Änderung der Rente auf den Beginn des neuen Rentenanspruchs oder des Monats, in dem der Rentenanspruch erlischt ( Art. 25 Abs.

### **E. 2**

ausgegangen werden. Bei der Stadt Y.\_\_\_\_ handle es sich um eine kleinere Stadt im Südosten Mazedoniens nahe der Grenze zu Bulgarien und Griechenland. Z.\_\_\_\_ befinde sich einige Kilometer davon entfernt und sei ein kleines Dorf mit ungefähr 100 Häusern, welches abge sehen von einem Kindergarten und einem sehr kleinen Laden über keine Infrastruktur verfüge. Wie dem eingereichten technischen Bericht zu entnehmen sei, sei das Dorf an keine Kanalisation angeschlossen und ein grosser Teil der Strasse sei nicht asphaltiert (Urk. 1 S. 4). Mit Eingabe vom 16. Dezember 2016 liess er eine notariell beglaubigte Schätzung der durchschnittlichen Bodenpreise in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ einreichen (Urk. 12, 13).

Was das Weideland anbelangt, liess der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 23. Mai 2018 ausführen, er habe die Katasterparzelle vor 40 bis 45 Jahren zusammen mit

drei anderen Familien gekauft. Aus rechtlichen Gründen habe das Grundstück nicht auf die einzelnen Familien aufgeteilt werden können. Deshalb sei es zwar erwähnt worden, nicht aber unter dem Titel "Eigentum". Wie dem Katastrerauszug vom 5. Mai 2018 (Urk. 22/1) entnommen werden könne, sei die Teilung am 25. September 2014 erfolgt. Dieser Auszug zeige die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse. Da er nur einen Viertel zu Eigentum gehabt habe, habe er weder Weideland verkauft noch verschenkt (Urk. 21).

Zum Ertragswert der Liegenschaft liess der Beschwerdeführer geltend machen, der technischen Beschreibung sei zu entnehmen, dass das Gebäude in einem derart schlechten baulichen Zustand sei, dass es unverkäuflich sei und man darin nicht leben könne, was sich auch darin zeige, dass er jeweils im Hotel übernachtete, wenn er sich in Z. \_\_\_ aufhalte. Entsprechend sei kein hypothetischer Liegenschaftenertrag zu berücksichtigen (Urk. 1 S. 6).

### **E. 2.1**

Gegenstand des angefochtenen Entscheids bildet einerseits die Rückforderung der Beschwerdegegnerin von Fr. 19'561.-- (Fr. 36'826.-- gemäss Verfügung vom 24. März 2016, Urk. 8/112, abzüglich Nachzahlungsanspruch von Fr. 17'265.-- bis Juli 2016 gemäss Verfügung vom 15. Juli 2016, Urk. 8/118) und andererseits der laufende monatliche Anspruch ab Juli 2016 (Urk. 2 und Urk. 8/118). Die Neuberechnung der Zusatzleistungen ab Anspruchsbeginn im Dezember 2008 wurde gemäss der Begründung im angefochtenen Entscheid notwendig, weil der Beschwerdeführer Liegenschaftsbesitz in seiner Heimat Mazedonien und den Bezug einer mazedonischen Rente nicht gemeldet hatte und die versehentlich nicht berücksichtigte Freizügigkeitsleistung miteinzurechnen war (vgl. Urk. 2).

Der Beschwerdeführer lässt im Zusammenhang mit der Neuberechnung der Ergänzungsleistungen und der Rückforderung die Rechtmässigkeit des Einbezugs der ausbezahlten Freizügigkeitsleistung in der Höhe von Fr. 94'433.-- ab Mai 2015 und die Berücksichtigung der ab 1. Juni 2015 ausgerichteten mazedonischen Rente von jährlich Fr. 660.-- zu Recht nicht bestreiten (vgl. Urk. 2 S. 7 f., 8/87/1).

Auch stellt er nicht in Frage, dass er sich im Sinne der Strafbestimmung von Art. 31 ELG schuldig gemacht hat, indem er seit der Anmeldung zum Leistungsbezug am 23. April 2010 bis Februar 2016 die Verwaltung weder über die Liegenschaft in Mazedonien noch über die mazedonische Rente informierte (vgl. Urk. 8/4 S. 3), dabei aber mehrmals die Vollständigkeit der Angaben schriftlich bestätigte, obwohl er über die Folgen einer Meldepflichtverletzung und den Vorbehalt strafrechtlicher Bestimmungen bei vorsätzlicher Verletzung derselben informiert worden war (vgl. Urk. 8/72-82). Entsprechend kommt gemäss Art. 25 Abs. 2 zweiter Satz ATSG die 7-jährige Verwirkungsfrist gemäss Art. 97 Abs. 1 lit. d StGB zum Tragen. Weil die Rückerstattungsverfügung vom 24. März 2016 (Urk. 8/112) weniger als sieben Jahre nach Unterzeichnung des EL-Antragsformulars (23. April 2010, Urk. 8/4) erging, könnten folglich sämtliche unrechtmässig bezogenen Leistungsbeträge zurückgefordert werden.

Strittig ist zwischen den Parteien einzig, wie das Grundeigentum des Beschwerdeführers in der Gemeinde Z. \_\_\_ in seinem Heimatland Mazedonien zu bewerten ist und welcher Liegenschaftsertrag dem Beschwerdeführer als Einnahme anzurechnen ist (vgl. Urk. 1. 3 ff., 2 S. 5 ff.).

### **E. 2.2**

Die Beschwerdegegnerin legte ihrem Entscheid die Annahme zugrunde, der Beschwerdeführer sei gemäss den von diesen eingereichten Unterlagen (Urk. 8/90/2-13) Eigentümer einer Liegenschaft in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ mit 334 m

### **E. 2.3**

Der Beschwerdeführer erklärt sich mit dem von der Beschwerdegegnerin als massgeblich erachteten Gebäudewert von Fr. 9'949.-- einverstanden, lässt aber geltend machen, es könne auch beim Grundstückwert höchstens von einem Land wert von Fr. 5.-- pro m

#### **E. 3.1.1**

Für die Festlegung des Verkehrswertes der Liegenschaft Katasterparzelle Nr. C.\_\_\_\_ in der Gemeinde Z.\_\_\_\_, Nr. D.\_\_\_\_ (vgl. Eigentumsblatt Nr. E.\_\_\_\_ der Katastralgemeinde Z.\_\_\_\_ vom 23. August 2016, Urk. 3/2), stützten sich die Parteien übereinstimmend auf die vom Beschwerdeführer beigebrachte Einschätzung der Diplom-Bauingenieurin A.\_\_\_\_ von Fr. 9'949.-- für das Haus. Die als Bestandesaufnahme und als Bemessungsgrundlage für Wohnhaus, Erd- und Dachgeschoss betitelte Bewertung basiert auf einer Bewertung der Bauart und im Wesentlichen auf einer Bewertung der einzelnen Bauteile (vgl. Beilage zu Urk. 8/90). Gemäss der von der Bauingenieurin A.\_\_\_\_ verfassten technischen Beschreibung des Wohnhauses, übersetzt von B.\_\_\_\_, ist das untere 78 m<sup>2</sup> grosse Stockwerk (vgl. Urk. 8/90/2) vollständig ausgebaut, das obere jedoch nicht. Das Haus verfüge zwar über einen Wasseranschluss, jedoch funktionieren diese nicht und es sei ein neuer Anschluss an die Stadtwasserleitung notwendig. Zudem habe das Haus weder eine Heizung noch entsprechende Anschlüsse; auch sei die Kanalisation nicht gesichert, da das Dorf Z.\_\_\_\_ der Kanalisation nicht angeschlossen sei. Der untere Stock sei zwar an Strom angeschlossen, doch seien die Kabel sichtbar beschädigt und neu zu installieren. Insgesamt erachtete sie das Haus als in einem für das Leben ungeeigneten Zustand und renovationsbedürftig (Beilage zu Urk. 8/90/7).

Angesichts dieser Zustandsbeschreibung und des Umstandes, dass eine andere Schätzung durch die Verwaltung nicht mit vernünftigem Aufwand einholbar ist, durfte sich die Verwaltung auf die vom Beschwerdeführer beigebrachte Schätzung der von der Kammer der zertifizierten Architekten und Ingenieure der Republik Mazedonien für die Erstellung einer Projektdokumentation beauftragten Bauingenieurin verlassen (Urteil des Bundesgerichts 9C\_540/2009 vom 17. September 2009 E. 5.3), auch wenn der Wert eher tief erscheint.

#### **E. 3.1.2**

Den Landwert für die 256 m<sup>2</sup> Bauland der Katasterparzelle Nr. C.\_\_\_\_ in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ (vgl. Urk. 8/90/2) bemass die Beschwerdegegnerin gestützt auf die Praxis des Amtes für Zusatzleistungen der Stadt Zürich (vgl. im Internet: Empfehlungen der SKOS zur Wertermittlung bei ausländischen Liegenschaften) mit Fr. 40.-- pro m<sup>2</sup>. Dieser Landwert kann gemäss den Empfehlungen der SKOS für die Bestimmung des Landwerts eines Grundstücks ausserhalb des EU-Raums in der Agglomeration (Umkreis Stadt/Meer 50-100 km) Anwendung finden.

Angesichts der vom Beschwerdeführer beigebrachten, übersetzten und notariell beglaubigten Schätzung (Urk. 13), bei welcher es sich um eine gerichtliche Schätzung handle (Urk. 21), was von der Beschwerdegegnerin unbestritten blieb, beträgt der Durchschnittswert pro Quadratmeter Bauland in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ Euro 3,5. Diese

Schätzung deckt sich in etwa mit dem von der SKOS empfohlenen Ansatz für die Schätzung von Landwerten in den Bergen ausserhalb des EU-Raums von Fr. 5.-- pro m<sup>2</sup>. Angesichts dessen, dass Mazedonien zu den ärmsten Ländern Europas zählt, und des Umstands, dass auch in diesem Zusammenhang eine andere Schätzung schwer einholbar ist, rechtfertigt es sich entsprechend dem Antrag des Beschwerdeführers (Urk. 1 S. 4), auf einen Wert für das Bauland von Fr. 5.-- pro m<sup>2</sup> abzustellen, was zu einem anrechenbaren Verkehrswert für die 256 m<sup>2</sup> der Katasterparzelle Nr. C.\_\_\_\_ von Fr. 1'280.-- und zu einem anrechenbaren Gesamtverkehrswert für das Grundstück mit Liegenschaft der Katasterparzelle Nr. C.\_\_\_\_ in der Gemeinde Z.\_\_\_\_, Mazedonien, von Fr. 11'229.-- (Fr. 9'949.-- + Fr. 1'280.--) führt.

### **E. 3.1.3**

Was das auf dem Auszug Nr. E.\_\_\_\_ der Katastergemeinde Z.\_\_\_\_ vom 22. Juni 2015 (Urk. 8/90/4) wie auch auf dem Inventarverzeichnis Nr. E.\_\_\_\_ vom 17. September 2014 (Urk. 8/90/2) eingetragene Weideland von 1'385 m<sup>2</sup>

angelangt, liess der Beschwerdeführer geltend machen, er sei weder Eigentümer dieses Weidelandes, noch habe er Weideland verkauft oder verschenkt (Urk. 1 S. 5, 21 S. 1). In der Eingabe vom 23. Mai 2018 lässt er vorbringen, er habe das Land vor 40 bis 45 Jahren mit drei anderen Familien gekauft. Es existiere kein Kaufvertrag. Aus rechtlichen Gründen habe das Grundstück nicht auf die einzelnen Familien aufgeteilt werden können. Aus diesem Grund werde es im Katasterauszug zwar erwähnt, nicht aber unter dem Titel "Eigentum". Die Teilung sei am 25. September 2014 erfolgt; der Auszug über das Eigentumsblatt vom 5. Mai 2018, auf welchem das Land nicht mehr aufgeführt sei (vgl. Urk. 22/1), zeige die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse (Urk. 21).

Für die Darstellung des Beschwerdeführers spricht, dass das auf dem Inventarverzeichnis Nr. E.\_\_\_\_ der Katastergemeinde Z.\_\_\_\_ vom 17. September 2014 unter der Katasterparzelle Nr. F.\_\_\_\_ aufgeführte Land von 1'385 m<sup>2</sup> mit dem Kulturcode 16000 der Klasse 2 (Code 1600 = Weideland, vgl. Beilage zu: Urk. 8/90/3) einem anderen Inventarverzeichnis, nämlich der Nr. G.\_\_\_\_ zugeordnet wurde (Urk. 8/90/2). Auf dem als "Immobilienbesitz-Bescheinigung" betitelten Auszug vom 22. Juni 2015 wurde es in der deutschen Übersetzung fälschlicherweise als unter der Katasterparzelle Nr. C.\_\_\_\_ anstatt unter Nr. F.\_\_\_\_ und als Strasse aufgeführt (vgl. Urk. 8/90/2 und 8/90/3), doch wurde kein Eigentumsrecht des Beschwerdeführers daran festgehalten (Urk. 8/90/4).

Aus welchem Grund das Weideland auf dem Auszug vom 22. Juni 2015 (Urk. 8/90/4) noch ersichtlich ist, nicht mehr aber auf denjenigen vom 23. August 2016 (Urk. 3/2) und 5. Mai 2018 (Urk. 22/1), ist nicht abschliessend nachvollziehbar. Jedenfalls lässt sich aus keinem der in den Akten liegenden Auszüge mit überwiegender Wahrscheinlichkeit ein Eigentumsrecht des Beschwerdeführers entnehmen. Nachdem er aber selber erklären liess, bis 25. September 2014 Eigentümer eines Viertels des Weidelandes mithin von 346,25 m<sup>2</sup> gewesen zu sein, ist ihm dieses anzurechnen. Dabei rechtfertigt es sich wiederum, der vom Beschwerdeführer eingereichten Schätzung der durchschnittlichen Bodenpreise in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ Bedeutung beizumessen und ausgehend vom darin bestätigten Wert für landwirtschaftliche Nutzflächen der 1. und 2. Klasse von 2,5 Euro von einem Bodenwert von Fr. 3.-- pro m<sup>2</sup> auszugehen. Entsprechend ist dem Beschwerdeführer bis 25. September 2015 für seinen Anteil am Weideland der Katasterparzelle Nr. F.\_\_\_\_ ein Liegenschaftswert von Fr. 1'038.75 (3 x 346.25) anzurechnen.

### **E. 3.1.4**

Zusammenfassend ist für den Anteil des Beschwerdeführers am Weideland (Katasterparzelle Nr. F.\_\_\_\_) und der in seinem Eigentum stehenden Liegenschaft (Katasterparzelle Nr. C.\_\_\_\_) bis 25. September 2014 ein Wert von insgesamt Fr. 12'267.75 anzurechnen (Fr. 1'038.75 + Fr. 11'229.--). Ab 26. September 2014 ist nur noch von einem nach Art. 17 Abs. 4 ELV anrechenbaren Verkehrswert der Liegenschaft Katasterparzelle Nr. C.\_\_\_\_ (Haus und Land) von Fr. 11'229.-- auszugehen.

### **E. 3.2.1**

Was den hypothetischen Liegenschaftsertrag der unbestrittenermassen nicht vom Beschwerdeführer bewohnten und auch nicht vermieteten Liegenschaft anbelangt, ist unabhängig von der gewählten Bemessungsmethode (vgl. obige E. 1.4) derjenige Ertrag massgeblich, den der Beschwerdeführer bei einer Vermietung der Liegenschaft in Mazedonien tatsächlich erzielen könnte (Urteil des Bundesgerichts P 33/05 vom 8. November 2005 E. 4 mit Hinweisen), mithin ein möglichst realistischer Wert.

Nachdem die Beschwerdegegnerin für die Bewertung der Liegenschaft zu Recht auf die vom Beschwerdeführer beigebrachte Schätzung der Diplom-Bauingenieurin A.\_\_\_\_ abstellte, erscheint es widersprüchlich, der Beurteilung der amtlich eingesetzten Schätzerin hinsichtlich der Nutzbarkeit der Liegenschaft nicht Folge zu leisten. Gemäss ihrer Einschätzung ist das Wohnhaus in einem nicht brauchbaren Zustand; eine Nutzung bedinge vorherige Investitionen. Der obere Stock sei auszubauen; zudem sei eine Heizung zu installieren und die beschädigten Teile (wie: Strominstallation und Wasseranschluss) seien zu reparieren (vgl. Urk. 8/90/7). Entsprechend rechtfertigt sich der von der Beschwerdegegnerin getroffene Schluss auf eine durchschnittliche Ertragsmöglichkeit von 5 % (vgl. Urk. 2 S. 7) nicht. Es ist entsprechend auf die Anrechnung eines hypothetischen Liegenschaftsertrags zu verzichten.

### **E. 3.2.2**

Auch auf die Anrechnung eines Ertrags aus dem bis 25. September 2014 im Miteigentum des Beschwerdeführers gestandenen Weideland ist zu verzichten. Abgesehen von der geringen Grösse des Landes, welches eine ertragsbringende Nutzung kaum ermöglicht, zeigt ein Vergleich mit den Richtwerten des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern von September 2008, dass für gutes Ackerland bei kleineren Parzellen bis 900 Meter über Meer selbst im Berner Mittelland lediglich ein Preis von Fr. 4.45 bis Fr. 5.80 pro Are empfohlen wird (vgl. Merkblatt Richtlinien für die Bemessung von landwirtschaftlichen Pachtzinsen unter: [www.vol.be](http://www.vol.be)).

### **E. 3.3**

Zusammenfassend ist bei der Berechnung der Zusatzleistungen von Dezember 2008 bis 25. September 2014 von einem Liegenschaftswert von Fr. 12'267.75 und ab 26. September 2014 von einem Liegenschaftswert von Fr. 11'229.-- auszugehen. Da das anrechenbare Reinvermögen des Beschwerdeführers unter Berücksichtigung dieser Liegenschaftswerte die Freigrenzen von Fr. 25'000.—bis 31. Dezember 2010 und von Fr. 37'500.-- ab 1. Januar 2011 nicht übersteigt (vgl. ursprüngliche Verfügungen: Urk. 8/72-82, und Berechnungen der Zusatzleistungen in Urk. 8/112 und 8/118), ist von Dezember 2008 bis April 2015 kein Vermögensverzehr im Zusammenhang mit den Liegenschaften in Mazedonien anzurechnen. Zudem ist auch kein hypothetischer Vermögensertrag aus den Liegenschaften anzurechnen. Ab Mai 2015, dem Zeitpunkt der Anrechnung des Freizügigkeitskapitals im

Betrag von Fr. 94'433.--, übersteigt das anrechenbare Vermögen die Freigrenze von Fr. 37'500.-- und es ist ein Liegenschaftswert von Fr. 11'229.--, nicht aber ein Ertrag aus der Liegenschaft zu berücksichtigen. Der Zusatzleistungsanspruch des Beschwerdeführers ist ab diesem Zeitpunkt neu zu berechnen.

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten in dem Sinne gutzuheissen, dass der angefochtene Entscheid sowie die zu dessen integrierendem Bestandteil erklärte Verfügung vom 15. Juli 2016 aufzuheben sind mit der Feststellung, dass für die Zeit von Dezember 2008 bis April 2015 keine Rückforderung resultiert und ab Mai 2015 ein Liegenschaftswert von Fr. 11'229.-- anzurechnen ist, und die Sache zur Neuberechnung der Zusatzleistungen ab Mai 2015 an die Beschwerdeführerin zurückzuweisen ist.

#### **E. 4**

Zustellung gegen Empfangsschein an: - Rechtsanwältin Christine Fleisch - Stadt O.\_\_\_\_ -  
Bundesamt für Sozialversicherungen - Sicherheitsdirektion Kanton Zürich

#### **E. 5**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Bundesgericht Beschwerde eingereicht werden (Art. 82 ff. in Verbindung mit Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG). Die Frist steht während folgender Zeiten still: vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August sowie vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 46 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist dem Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, zuzustellen.

Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG).

Sozialversicherungsgericht des Kantons Zürich Die Vorsitzende Die Gerichtsschreiberin  
Grünig Gasser Küffer

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