

ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2017.00113 vom 5. Oktober 2017

ZH Sozialversicherungsgericht, 2017-10-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_ZL.2017.00113

FR: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2017.00113 du 5 octobre 2017

IT: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2017.00113 del 5 ottobre 2017

Erwägungen

E. 1

Die 1953 geborene X.____ erhält seit

1. Juli 2017 eine AHV-Rente (Urk. 12/9-10). Am 5. Juli 2017 meldete sie sich bei der Stadt Dübendorf, Durchführungsstelle für Zusatzleistungen zur AHV/IV, zum Bezug von Zusatzleistungen zur AHV-Rente an (Urk. 12/39). Die Durchführungsstelle klärte die Einkommens- und Vermögensverhältnisse ab (Urk. 12/40-44). Da die von ihr ermittelten anrechenbaren Einnahmen die anerkannten Ausgaben überstiegen, verneinte sie mit Verfügung vom 5. Oktober 2017 einen Anspruch der Versicherten auf Zusatzleistungen ab 1. Juli 2017. Die Liegenschaft der Versicherten in Ecuador berücksichtigte sie in ihrer Berechnung mit einem Wert von Fr. 96'000.-- (Urk. 12/ 49). Die von der Versicherten dagegen erhobene Einsprache (Urk. 12/50) wies die Durchführungsstelle mit Einspracheentscheid vom 16. November 2017 ab (Urk. 2).

E. 1.1

Gemäss Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) entspricht die jährliche Ergänzungsleistung dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben (Art. 10 ELG) die anrechenbaren Einnahmen (Art. 11 ELG) übersteigen. Als Einnahmen werden unter anderem Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen sowie ein Fünfzehntel beziehungsweise bei Altersrentnerinnen und –rentnern ein Zehntel des Reinvermögens angerechnet, soweit es bei alleinstehenden Personen Fr. 37'500.-- übersteigt (Art. 11 Abs. 1 lit . b und c ELG). Ebenfalls angerechnet werden Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist (Art. 11 Abs. 1 lit . g ELG).

Gemäss Art. 9 Abs. 5 lit . d ELG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 der Verordnung über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV) sind für die Berechnung der jährlichen Ergänzungsleistung in der Regel die während des vorausgegangenen Kalenderjahres erzielten anrechenbaren Einnahmen massgebend sowie das am 1. Januar des Bezugsjahres vorhandene Vermögen.

E. 1.2

Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit . b ELG hat der Bundesrat in Art. 17 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.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert der Verkaufswert (Marktpreis) zu verstehen, den eine Liegenschaft im normalen

Geschäftsverkehr besitz

(Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4). Der so ermittelte Verkehrswert setzt eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraus, was in der Regel nicht praktikabel ist, namentlich wenn sie auf Jahre zurück zu erfolgen hat. Es sind daher soweit möglich und sinnvoll andere geeignete Schätzungen heranzuziehen (Urteil des Bundesgerichts 9C_550/2017 vom 6. Dezember 2017, E. 3). Schwierigkeiten wirft dabei insbesondere die Bewertung ausländischer Liegenschaften auf. In einem über eine Liegenschaft in Tunesien betreffenden Entscheid erkannte das Bundesgericht, dass die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft durch Vergleich mit ähnlichen Objekten hinreichend genau geschätzt werden kann. Massgebende Kriterien seien neben der Grösse des Grundstücks und der Anzahl Zimmer die Lage (verkehrserschlossene 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 bilden, 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 vernünftigen Aufwand einholbar sei, als massgeblich (Urteil des Bundesgerichts 9C_540/2009 vom 17. September 2009 E. 5.3).

Im Falle einer Wohnliegenschaft in Frankreich hat das Bundesgericht auf eine aktuelle Schätzung eines französischen Architekten abgestellt (Urteil des Bundesgerichts P 25/01 vom 26. Juni 2001 E. 3a).

E. 1.3

Bei nicht selbst bewohnten Liegenschaften gelten die Mietzinsen als Liegenschaftsertrag, und zwar grundsätzlich in der vertraglich vereinbarten Höhe (vgl. Carigiet/Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Auflage, S. 172 sowie Rz 3433.03 der Wegleitung des Bundesamtes für Sozialversicherungen über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV, Stand 1. Januar 2016 [WEL]). Bei nicht vermieteten Liegenschaften ist derjenige Ertrag massgeblich und als Verzichtseinkommen anzurechnen, der bei Vermietung der Liegenschaft tatsächlich erzielt werden könnte, also ein marktkonformer Mietzins. Im Hinblick auf die Schwierigkeiten, mit welchen EL-Durchführungsstellen bei der Beurteilung ausländischer Wohnungsverhältnisse konfrontiert sind, hat das Bundesgericht zwei Bemessungsmethoden als im Einzelfall geeignet bezeichnet, um einen hinreichenden Erfahrungs- und Annäherungswert zu liefern, der dem tatsächlich erzielbaren Marktwert im

Ausland nahe kommt (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 Pauschalabzug; im Kanton Zürich beträgt dieser gemäss der

Verfügung der Finanzdirektion über die Pauschalierung der Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften des Privatvermögens vom 7. September 2002 (20 % des Brutto-Mietertrags beziehungsweise des Brutto-Mietwertes) und der Hypothekarzins abzuziehen (vgl. auch Carigiet/Koch, a.a.O., S. 172). Nach der anderen Vorgehensweise sind dieselben Grundsätze wie im Falle eines Vermögensverzichts anzuwenden und ist deshalb zur Bestimmung des hypothetischen Liegenschaftsertrages vom durchschnittlichen Zinssatz für Sparanlagen im Vorjahr des Bezugsjahres auszugehen (vgl. auch Rz 3482.10-11 WEL). Laut dem Bundesgericht kann nicht vom vornherein gesagt werden, welche Methode jeweils im konkreten Fall zu einem realistischeren Ergebnis führt. Viel mehr hat die EL-Durchführungsstelle und im Streitfall das Sozialversicherungsgericht denjenigen fiktiven Mietzins zu ermitteln, welcher am ehesten die relevanten Marktverhältnisse widerspiegelt (Urteil des Bundesgerichts P 33/05 vom 8. November 2005, E. 4).

E. 1.4

Nach Art. 43 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG) prüft der Versicherungsträger die Begehren, indem er die notwendigen Abklärungen von Amtes wegen vornimmt und holt die erforderlichen Auskünfte ein.

Die Personen, die Leistungen beanspruchen, trifft in Ergänzung zur Untersuchungspflicht der Verwaltung eine Pflicht zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsabklärung: Wer Leistungen beansprucht, muss nach Art. 28 Abs. 2 ATSG unentgeltlich alle Auskünfte erteilen, die zur Abklärung des Anspruchs und zur Festsetzung der Leistungen erforderlich sind.

Art. 43 Abs. 3 ATSG sieht sodann vor, dass wenn die versicherte Person den Auskunftspflichtigen in unentschuldigbarer Weise nicht nachkommt, der Versicherungsträger aufgrund der Akten verfügen oder die Erhebungen einstellen und Nichteintreten beschliessen kann. Er muss die Person vorher schriftlich mahnen und auf die Rechtsfolgen hinweisen; ihr ist eine angemessene Bedenkzeit einzuräumen.

Wird die verweigerte Mitwirkung zu einem späteren Zeitpunkt erbracht, kann sich die festgelegte Sanktion (Nichteintreten oder Entscheid aufgrund der Akten) nur auf diejenige Zeitspanne beziehen, während der die Mitwirkung verweigert worden ist (vgl. Kieser, ATSG-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2015, Rz 103 zu Art. 43 mit Hinweisen sowie Rz 1110.03 WEL).

E. 2

Dagegen erhob die Versicherte, vertreten durch Rechtsanwältin Ana Moncada, mit Eingabe vom 21. Dezember 2017 Beschwerde mit dem sinn gemässen Antrag, es seien ihr Ergänzungsleistungen zuzusprechen. In prozessualer Hinsicht beantragte sie die Bestellung von Rechtsanwältin Ana Moncada als unentgeltliche Rechtsvertreterin (Urk. 1 S. 2). In der Beschwerdeantwort vom 23. Februar 2018 schloss die Durchführungsstelle auf Abweisung der Beschwerde (Urk. 11). Mit Verfügung vom 18. April 2018 wies das Gericht das Gesuch um Bestellung von Rechtsanwältin Ana Moncada als

unentgeltliche Rechtsvertreterin ab (Urk. 13). Mit Replik vom 26. Juni 2018 hielt die Beschwerdeführerin, nunmehr vertreten durch Y.____, Eidgenössische diplomierte Sozialversicherungsfachfrau (Urk. 15-16), an ihrem Antrag auf Zuspreehung von

Ergänzungsleistungen fest und reichte neu eine aktuelle Schätzung des Verkaufswerts ihrer Liegenschaft in Ecuador ein (Urk. 18-19). Mit Duplik vom 6. Juli 2018 hielt die Durchführungsstelle an ihrem Antrag auf Beschwerdeabweisung fest (Urk. 23).

Auf die Vorbringen in den Rechtsschriften und die eingereichten Unterlagen wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.

E. 2.1

Mit dem angefochtenen Einspracheentscheid vom 16. November 2017 bestätigte die Durchführungsstelle ihre Verfügung vom 5. Oktober 2017 (Urk. 12/49) und verneinte mangels eines Ausgabenüberschusses einen Anspruch der Beschwerdeführerin auf Ergänzungsleistungen ab 1. Juli 2017. In der Berechnung berücksichtigte sie die Liegenschaft in Ecuador mit einem Wert von Fr. 96'000.--. Dies begründete sie damit, dass sie den massgeblichen Verkehrswert zunächst anhand der Formel Steuerwert mal 2,5 zu ermitteln versucht habe. Auf der Basis des Katasterauszugs vom 10. Juli 2017 habe sich anhand dieser Formel ein Betrag von US-Dollar 73'398.95 ergeben (USD 29'359.58 x 2,5).

Allerdings würden die im Internet ausgeschriebenen Liegenschaften in der Stadt O.____ in Ecuador zu deutlich höheren Preisen verkauft. Deshalb habe sie eine Durchschnittsberechnung

vorgenommen, welche einen Verkehrswert von USD 94'500.-- beziehungsweise, basierend auf dem Umrechnungskurs vom 30. Dezember 2016, Fr. 96'275.-- ergeben habe. Den angerechneten Liegenschaftsertrag in Höhe von Fr. 3'840.-- habe sie ermittelt, indem sie von einem durchschnittlichen Ertrag von 5 % des Verkehrswerts ausgegangen sei und hiervon die Pauschale für Gebäudeunterhaltskosten von 20 % in Abzug gebracht habe (Urk. 2).

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, sie habe ab 1. Juli 2017 einen jährlichen Anspruch auf Ergänzungsleistungen in Höhe von Fr. 5'669.--. Gemäss der kürzlich in Ecuador erstellten, mit der Replik eingereichten «Wertung vor Verkauf» habe die Liegenschaft einen Wert von USD 34'655.86, was rund Fr. 34'218.60 entspreche. Dabei handle es sich um eine Bewertung des Wiederverkaufswertes und somit des massgebenden Verkehrswertes. Die Schätzung der Durchführungsstelle von Fr. 96'000.--, welche dem 3,5-Fachen des Steuerwertes entspreche, sei deutlich zu hoch. Zu beachten sei, dass die Liegenschaft nicht wie von der Durchführungsstelle angenommen in der Region O.____, sondern in der Region Z.____ liege; dort seien die Werte der Liegenschaften wesentlich tiefer. Ihre Mitwirkungspflicht habe sie nicht verletzt: Sie habe der Durchführungsstelle sämtliche zugänglichen Unterlagen der Gemeinde zum Wert des Hauses eingereicht. Unter Berücksichtigung des Liegenschaftswerts von Fr. 34'219.-- und eines Zinsertrags hiervon von Fr. 1'367.-- resultierten Gesamteinnahmen von Fr. 32'089.--. Gemessen an den gesamten Ausgaben in Höhe von Fr. 37'758.-- ergebe sich ein Ausgabenüberschuss von Fr. 5'669.--, welcher der jährlichen Ergänzungsleistung entspreche (Urk. 1 S. 2 f.; Urk. 18).

E. 2.3

In der Beschwerdeantwort und der Duplik führt die Durchführungsstelle ergänzend zu ihren Erwägungen im Einspracheentscheid aus, auch wenn die Liegenschaft nicht wie ursprünglich angenommen in der Stadt O.____, sondern in der Stadt Z.____ liege, sei weiterhin von einem Verkehrswert von Fr. 96'000.-- auszugehen. Eine weitere

Internetrecherche nach aktuellen Verkaufspreisen von Liegenschaften in Ecuador bestätige diese Einschätzung. Die Stadt habe rund 25'000 Einwohner, liege 9 Meter über dem Meeresspiegel und befinde sich 60 Kilometer von der Provinzhauptstadt O.____ entfernt. Den von der Beschwerdeführerin eingereichten Farbfotos könne entnommen werden, dass sich das Haus in einem guten Zustand befinde. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin die Liegenschaft in den Jahren 2005 bis 2008 erbaut und mit ihrer Witwenrente von anfänglich Fr. 18'168.-- pro Jahr finanziert habe. Da sie ab 1. Dezember 2004 Anspruch auf eine Witwenrente gehabt habe, könne die Liegenschaft höchstens 12 Jahre alt sein. Indem die Beschwerdeführerin bis anhin keine Verkehrswertschätzung eingereicht habe, habe sie ihre Mitwirkungspflicht verletzt. Falls sie im Beschwerdeverfahren eine solche nachreiche, könne diese nicht bereits im Gerichtsverfahren, sondern erst im Rahmen eines neuen Leistungsgesuchs berücksichtigt werden (Urk. 11 S. 2-4, Urk. 23 S. 2).

E. 3

ATSG und Rz 1110.03 WEL an, im Unterlassungsfall werde sie ihr nicht rückwirkend ab 1. Juli 2017 Ergänzungsleistungen zusprechen, sondern werde auf das Leistungsgesuch nicht eingetretet (Urk. 12/43).

Mit Eingabe vom 20. September 2017 (Urk. 12/44) reichte die Beschwerdeführerin einen Katasterauszug

vom 10. Juli 2017 in spanischer Sprache ein. Laut diesem Dokument ist sie alleinige Eigentümerin einer Liegenschaft an der A.____ in der Stadt Z.____ (Z.____). Die Grundstücksfläche beträgt 297,25 m² ;

dafür wird bei einem Preis pro m² von USD 8.79 ein Katasterwert von USD 2'612.83 ausgewiesen. Das Gebäude wird mit USD 26'746.75 bewertet. Der Gesamtwert der Liegenschaft wird auf USD 29 '359.58 beziffert (Urk. 12/24/5). Aus der mit dem Katasterauszug eingereichten Steuerrechnung vom 29. Januar 2016 geht hervor, dass der Katasterwert der Liegenschaft dem Steuerwert entspricht (Urk. 12/24/5-6).

Telefonisch gab die Beschwerdeführerin der Durchführungsstelle am 4. Oktober 2017 an, sie sei vom 18. Juli bis 10. August 2017 in Ecuador gewesen. Die Liegenschaft liege im Randgebiet der Stadt O.____. Die Adresse könne man im Internet nicht finden (Urk. 12/24/1).

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin gab der Durchführungsstelle am 5. Juli 2017 bei der Übergabe des Zusatzleistungsgesuchs (vgl. Urk. 12/39 S. 4) an, über ein

Haus in Ecuador zu verfügen. Das Haus habe sie nach der Trennung von ihrem Mann über einen Zeitraum von mehreren Jahren erbaut, da es in Ecuador teurer sei, ein Haus zu bauen. Die Liegenschaft verfüge über ein Stockwerk, zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein WC (Urk. 12/24).

E. 3.2

Mit Schreiben vom 14. Juli 2017 forderte die Durchführungsstelle die Beschwerdeführerin auf, einen Katasterauszug inklusive beglaubigter Übersetzung, eine Schätzung des Verkehrswerts des Hauses und des Grundstücks mit Angabe der Landfläche und einer beglaubigten Übersetzung sowie Fotos der Liegenschaft einzureichen (Urk. 12/41 S. 2).

Am 18. September 2017 ermahnte sie die Beschwerdeführerin, die verlangten Unterlagen einzureichen, und setzte ihr hierzu eine Frist bis zum 5. Oktober 2017 an.

Gleichzeitig

drohte sie ihr unter Hinweis auf Art. 43 Abs.

E. 3.3

Die Durchführungsstelle ermittelte anhand der auf Erfahrungswerten beruhenden Formel Steuerwert mal 2,5 (Urk. 12/24/3) zunächst einen Verkehrswert der Liegenschaft von USD 73'398.95. Da eine Internetrecherche nach Verkaufsangeboten für Liegenschaften in Ecuador für drei kleine Eigentumswohnungen in O.____ sowie ein Haus in Küstennähe einen Durchschnittspreis von USD 116'000.-- ergab (Urk. 12/24/7-8), nahm sie als Verkehrswert der Liegenschaft den Durchschnitt zwischen den beiden Beträgen von USD 94'500.-- respektive Fr. 96'275.-- in ihre Berechnung auf (Urk. 12/24/1). Die im Rahmen der Internetrecherche ebenfalls zu den Akten genommene Inserate für zwei kleinere Häuser mit je zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer und Verkaufspreisen von USD 36'000.-- (in städtischer Umgebung) respektive USD 32'000.-- (in Küstennähe) berücksichtigte sie bei ihren Berechnungen nicht (Urk. 12/24/9-10).

Aufgrund des ermittelten Einnahmenüberschusses lehnte sie mit Verfügung vom 5. Oktober 2017 die Zusprechung von Zusatzleistungen ab (Urk. 12/49). Im Begleitschreiben vom 6. Oktober 2017 wies sie die Beschwerdeführerin darauf hin, sie werde auf eine allfällige Einsprache nur eintreten, wenn die Beschwerdeführerin eine aktuelle Verkehrswertschätzung sowie Fotos der Liegenschaft (innen und aussen) einreiche (Urk. 12/45).

E. 3.4

Mit der Einsprache vom 2. Oktober 2017 (Urk. 12/50/1) reichte die Beschwerdeführerin Fotos ihrer Liegenschaft (Urk. 12/50/3) sowie eine notariell beglaubigte Bestätigung, dass ihre Familie im Haus in Ecuador wohne und ihr keine Miete zahle (Urk. 12/50/1), ein.

E. 4

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
Der Gerichtsschreiber Grünig Klemmt

E. 4.1

Fest steht, dass der Katasterauszug vom 10. Juli 2017 nicht den Verkehrswert der Liegenschaft in Ecuador

wiedergibt, sondern den Steuerwert (Urk. 12/24/5-6). Da die Bestimmung des Verkehrswerts anhand von Verkaufsangeboten im Internet heikel ist (vorstehend E. 1.2) und die Internetrecherche im konkreten Fall nicht besonders ergiebig war (Urk.12/24/7-10; vgl. auch Urk. 12/25/2-13), ist nicht zu beanstanden, dass die Durchführungsstelle zur Bestimmung des Verkehrswerts der Liegenschaft von der Beschwerdeführerin am 14. Juli 2017 (Urk. 12/41 S. 2) sowie erneut am 6. Oktober 2017 (Urk. 12/45) verlangte, eine aktuelle Verkehrswertschätzung einzureichen. Die Mitwirkungspflicht der versicherten Person gilt insbesondere für solche Tatsachen, welche die Durchführungsstelle ohne ihre Hilfe gar nicht oder nur mit erhöhtem Aufwand erheben kann. Dies trifft auf die Bewertung der fraglichen Liegenschaft beziehungsweise das Organisieren einer Verkehrswertschätzung in Ecuador sicherlich zu (vgl. BGE 124 II 361 E. 2a). Ob die Kosten einer solchen Verkehrswertschätzung gestützt auf Art. 45

Abs. 1 ATSG von der Durchführungsstelle übernommen werden müssen, kann angesichts der konkreten Umstände offen bleiben (vgl. Kieser, ATSG-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2015, Art. 45 Rz 11 ff. und 16 ff.).

E. 4.2

Weil die Beschwerdeführerin trotz dem von der Durchführungsstelle mit Schreiben vom 18. September 2017 korrekt durchgeführten Mahn- und Bedenkzeitverfahren innert der angesetzten Frist bis zum 5. Oktober 2017 (Urk. 12/43 sowie vorstehend E. 3.2) keine Verkehrswertschätzung ihrer Liegenschaft eingereicht hatte, ist nicht zu beanstanden, dass die Durchführungsstelle den Verkehrswert der Liegenschaft gestützt auf die - durch zumutbare Abklärungen ergänzten - Akten festsetzte. Wegen der lückenhaften Datenlage – im Internet war kein einziges Verkaufsangebot einer Liegenschaft in der Stadt Z.____ (Z.____) auffindbar -

muss te eine solche Schätzung relativ ungenau bleiben.

In einem ersten Schritt ermittelt e die Durchführungsstelle den Verkehrswert der Liegenschaft anhand der auf Erfahrungswerten beruhenden Formel Steuerwert mal 2,5 (Urk. 12/24/3), was den Betrag von USD 73'398.95 ergab. Diesen Wert überprüfte sie in einem zweiten Schritt auf dessen Plausibilität, indem sie ihn mit den in Inseraten angebotenen Verkaufspreisen für Liegenschaften in Ecuador verglich. Das Spektrum der herangezogenen Inserate umfasste drei eher luxuriöse, kleinere Wohnungen in der Provinzhauptstadt O.____ mit lediglich einem Schlafzimmer und Preisen von USD 115'000.-- , USD 125'000.-- und USD 145'000.-- (Urk. 12/24/7) , ein Haus in Küstennähe mit einem Schlafzimmer, welches für USD 82'900.-- angeboten wurde (Urk. 12/24/8) , sowie zwei ein fachere

und mit Blick auf die inserierten Bilder eher ältere Häuser in einer kleineren Stadt sowie in Küstennähe mit zwei Schlafzimmern, für welche ein Kaufpreis von USD 36'000. -- respektive USD 32'000.-- verlangt wurde (Urk. 12/24/9-10). Da das Haus der Beschwerdeführerin in einer kleineren Stadt auf dem Land 60 km von der Provinzhauptstadt O.____ entfernt liegt (Urk. 12/25/4) , gleichzeitig aber über zwei Schlafzimmer verfügt

(Urk. 12/24/1) und sich ausweislich der eingereichten Fotos in einem guten Zustand befindet (Urk. 12/50/3; vgl. auch Urk. 12/25/1) , ist die von der Durchführungsstelle getroffene Auswahl an Inseraten im Rahmen des Möglichen hinreichend repräsentativ.

Weil der Durchschnittspreis

aller sechs Verkaufsinserate USD 89'316.66 beträgt, erscheint die erste Verkehrswertschätzung mit der Formel Steuerwert mal 2,5 als adäquat und nicht zu hoch. Dieser Verkehrswert kann für die Berechnung herangezogen werden, ohne dass wegen des Ausgangs geprüft zu werden braucht, ob der von der Durchführungsstelle in die Berechnung aufgenommene höhere Wert von Fr. 96'000.-- angemessen ist (vgl. nachfolgend E).

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin reichte die auf den Oktober 2017 datierte, von einem Architekten in Ecuador erstellte «Baubewertung vor Verkauf» der Liegenschaft erst im Beschwerdeverfahren mit der Replik vom 26. Juni 2018 ein (Urk. 19). Diese Verkehrswertschätzung kann wegen des korrekt durchgeführten Mahnverfahrens gemäss Art. 43 Abs. 3 ATSG für die Berechnung der Ergänzungsleistungen frühestens ab dem Zeitpunkt der Einreichung berücksichtigt werden (vgl. vorstehend E. 1.4); da der für das Sozialversicherungsgericht massgebliche Beurteilungszeitraum mit dem Erlass des angefochtenen Einspracheentscheids am 16. November 2017 endet, ist die «Baubewertung vor Verkauf» im vorliegenden Verfahren unbeachtlich. Immerhin bleibt festzuhalten, dass die Baubewertung den Wert des Grundstücks, auf dem das Haus steht, nicht miteinschliesst und insofern unvollständig ist. Zudem werden in der Bewertung hauptsächlich die Baumaterialien beziehungsweise deren Kosten aufgelistet, ohne dass daraus klar hervorgeht, inwiefern auch die für den Hausbau erforderlichen Arbeitsleistungen berücksichtigt wurden. Schliesslich wird zwar ein Betrag von 34'655.86 ausgewiesen, eine Währungsangabe fehlt aber (Urk. 19).

E. 4.4

Die Liegenschaft in Ecuador ist zwar bewohnt, die Beschwerdeführerin erhält dafür aber unbestrittenermassen keine Gegenleistung, etwa in Form eines Mietzinses (Urk. 12/50/1). Ihr ist deshalb der Ertrag, den sie bei Vermietung der Liegenschaft erzielen könnte, als Verzichtseinkommen anzurechnen. Die Durchführungsstelle ermittelte den Liegenschaftsertrag, indem sie von einem durchschnittlichen Ertrag für die ganze Lebensdauer der

Liegenschaft von 5 % des Verkehrswerts ausging und hiervon für die Gebäudeunterhaltskosten eine Pauschale von 20 % abzog (Urk. 2 S. 3). Dies ist unbestrittenermassen (Urk. 18 S. 2) nicht zu beanstanden, zumal Anhaltspunkte für eine hypothekarische Belastung der Liegenschaft fehlen (vgl. vorstehend E. 1.3). Ausgehend von einem Verkehrswert der Liegenschaft von Fr. 74'800.-- resultiert ein anrechenbarer jährlicher Liegenschaftsertrag von Fr. 2'992.-- (Fr. 74'800.-- x 0.05 x 0.8).

E. 4.5

Nach dem Gesagten ist anstelle des von der Durchführungsstelle angerechneten Verkehrswerts der Liegenschaft in Ecuador von Fr. 96'000.-- ein Wert von Fr. 74'800.-- in die Berechnung aufzunehmen. Durch den um Fr. 21'200.-- geringeren Verkehrswert der Liegenschaft wird das im Berechnungsblatt zur Verfügung vom 5. Oktober 2017 (welche mit dem angefochtenen Einspracheentscheid bestätigt wurde) berücksichtigte Gesamtvermögen von Fr. 126'671.-- (Urk. 12/49 S. 2) auf Fr. 105'471.-- reduziert. Nach Abzug der Vermögensfreigrenze von Fr. 37'500.--

verbleibt ein Vermögen von Fr. 67'971.--, wobei bei den Einnahmen ein Zehntel dieses Vermögens, also Fr. 6'797. 10, als jährlicher Vermögensverzehr anzurechnen ist.

Anstelle des von der Durchführungsstelle in die Berechnung aufgenommenen Liegenschaftsertrags von Fr. 3'840. -- (Urk. 12/49 S. 2) ist der in der vorstehenden Erwägung ermittelte Betrag von Fr. 2'992. -- anzurechnen. Wegen des um Fr. 848.-- geringeren Liegenschaftsertrags ist der im Berechnungsblatt berücksichtigte gesamthafte Vermögensertrag von Fr. 3'900.-- (Urk. 12/49 S. 2) auf Fr. 3'052.-- herabzusetzen.

Bezüglich dieser beiden Positionen ist die Berechnung der Durchführungsstelle zu modifizieren. Zusammen mit den im Übrigen unveränderten Einnahmenpositionen im Berechnungsblatt zur Verfügung vom 5. Oktober 2017 (AHV-Rente von Fr. 19'848.-- sowie BVG-Rente von Fr. 8'075.--; Urk. 12/49 S. 3) resultieren Gesamteinnahmen von Fr. 37'772.10. Da diese immer noch höher sind als die anrechenbaren Ausgaben in Höhe von Fr. 37'758.--

(Urk. 12/49 S. 3) , bleibt es dabei, dass die Beschwerdeführerin im massgeblichen Beurteilungszeitraum von der Anmeldung zum Leistungsbezug am 5. Juli 2017 (Urk. 12/39) bis zum Erlass des angefochtenen Einspracheentscheids am 16. November 2017 (Urk. 2) mangels eines Ausgabenüberschusses keinen Anspruch auf Ergänzungsleistungen hat. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Das Gericht erkennt: 1.

Die Beschwerde wird abgewiesen. 2.

Das Verfahren ist kostenlos. 3.

Zustellung gegen Empfangsschein an: - Y.____ - Stadt Dübendorf - Bundesamt für Sozialversicherungen - Sicherheitsdirektion Kanton Zürich

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