

ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2020.00026 vom 5. Januar 2021

ZH Sozialversicherungsgericht, 2021-01-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_ZL.2020.00026

FR: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2020.00026 du 5 janvier 2021

IT: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2020.00026 del 5 gennaio 2021

Erwägungen

E. 1.1

Die jährliche Ergänzungsleistung (EL; Art. 3 Abs. 1 lit .

a des Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen, ELG) entspricht dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG). Die anerkannten Ausgaben und die anrechenbaren Einnahmen werden nach den in Art. 10 und 11 ELG sowie den Art. 11-18 der Verordnung über die Ergänzungsleistungen (ELV) festgelegten Bestimmungen ermittelt. Als Einnahmen anzurechnen sind gemäss Art. 11 Abs. 1 ELG unter anderem Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen (lit . b) sowie ein Vermögensverzehr von einem Fünftel des Reinvermögens, soweit dieses den vorgesehenen Freibetrag übersteigt (lit . c).

E. 1.2

).

Die Statistik für Wohnlandpreise des statistischen Amtes des Kantons Zürich zeigt , dass der Quadratmeterpreis in Z.____ im Jahr 2018 – wie von der Beschwerdegegnerin angenommen - effektiv im Durchschnitt Fr . 680. -- (Median wert) pro Quadratmeter betrug (<https://www.web.statistik.zh.ch> ; abgerufen im November 2020) .

Für die Bestimmung des Verzichtsvermögens ist somit von einem Verkehrswert der Wohnliegenschaft von Fr. 703'368.-- (Fr. 488'488.-- [Zeitbauwert Gebäude] + Fr. 214'880.-- [316 m² x Fr. 680.-- /m²; geschätzter Bodenpreis) auszugehen. Aufgrund der hälftigen Beteiligung an der Liegenschaft resultiert ein Verkehrswert von Fr. 351'684.--, welcher in der EL-Anspruchs berechnung zu berücksichtigen ist.

Der angefochtene Entscheid (Urk. 2) ist somit nicht zu beanstanden, was zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt.

E. 1.3

Bei nicht selbst bewohnten Liegenschaften gelten die Mietzinsen als Liegenschaftsertrag, und zwar grundsätzlich in der vertraglich vereinbarten Höhe. Liegt der vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzins offensichtlich unter dem örtlichen, so ist der letztere als Vermögensertrag einzusetzen (Rz 3433.03 WEL).

E. 2

)]. Da die Beschwerdeführerin nur zur Hälfte Miteigentümerin sei, werde der Betrag auf den Verkehrswert von Fr. 351'766.-- halbiert. Somit ergäben sich in den Berechnungen für die Zusatzleistungen tiefere Einnahmen und dem zufolge resultiere ein höherer Ausgabenüberschuss (S. 2 f.).

E. 2.1

Die Beschwerdegegnerin erwog in ihrem Entscheid (Urk. 2), die Liegenschaft werde nur durch den Lebenspartner der Beschwerdeführerin bewohnt, weshalb der aktuelle Verkehrswert angerechnet werden müsse, da es sich nicht um selbst bewohntes Wohneigentum handle. Gemäss Berechnungsblatt vom 1. April respektive 14. Oktober 2019 sei der Verkehrswert der Liegenschaft mit Fr. 415'714.-- ermittelt worden, indem der Steuerwert um den Faktor 10/7 erhöht worden sei. Zu diesem Zeitpunkt sei noch von einem Steuerwert des Miteigentumsanteils von Fr. 291'000.-- anstatt von Fr. 284'000.-- ausgegangen worden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung könne allerdings nicht ohne Weiteres auf diese Berechnungsmethode abgestellt werden. Zu den Verkehrswertschätzungen, welche bis anhin von der Rechtsprechung geschützt worden seien, zähle auch die Berechnung des Mittelwertes zwischen Steuerwert und Gebäudeversicherungswert sowie die Berechnung durch Abstellen auf den Zeitbauwert des Gebäudes gemäss Schätzung des Steueramtes und den Marktwert des Bodens gemäss Handänderungsstatistik des Statistischen Amtes des Kantons Zürich (Median). Unter Anwendung der Letzteren resultiere im vorliegenden Fall ein Verkehrswert von Fr. 703'532 [Fr. 488'448.-- Zeitbauwert) + (Fr. 680.-- Quadratmeterpreis x 316.30 m

E. 2.2

Demgegenüber stellte sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt (Urk. 1), die Verkehrswertberechnung der Beschwerdegegnerin sei zwar nicht unzulässig, jedoch vorliegend nicht angemessen. Die entsprechende Schätzung des Steueramtes basiere auf der Weisung 2009 und sei ihr mit Schreiben der Gemeinde Z.____ vom 18. Januar 2016 mitgeteilt worden. Unter diesen Umständen stelle der von der Beschwerdegegnerin verwendete Zeitbauwert, welcher definiert gemäss mit zunehmendem Alter abnehme, im vorliegenden Fall und bei der Berechnung des Verkehrswertes im Zeitpunkt der massgebenden Verfügungen der Beschwerdegegnerin keine verlässliche Grösse dar (S. 2 Ziff. 4). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung handle es sich bei dem in der Praxis anerkannten Mittelwert zwischen Steuerwert und Gebäudeversicherungswert um eine ebenfalls zulässige Bewertungsmethode. Nach Rücksprache mit dem Treuhandbüro betrage die Gebäudeversicherungssumme für die ganze Liegenschaft per Januar 2019 Fr. 4'601'100.--. Der Quotenanteil der Liegenschaft (Stockwerkeigentum) der Beschwerdeführerin (73/1000 Anteil an der Gesamtliegenschaft) betrage somit Fr. 335'880.--. Der Gebäudeversicherungswert sei somit höher als der Steuerwert, weshalb diese Berechnungsmethode als sachgerecht zu qualifizieren sei. Der von der Praxis anerkannte Mittelwert zwischen Steuerwert (Fr. 284'000.--) und Gebäudeversicherungswert (Fr. 335'880.--) betrage somit Fr. 309'940.-- (S. 3 f. Ziff. 5).

E. 2.3

Im Streite stehen somit ausschliesslich die Fragen nach der Bewertungsmethode und Höhe des Verkehrswertes der Liegenschaft, an welcher die Beschwerdeführerin Miteigentümerin ist.

Die gerichtliche Beurteilung hat sich praxisgemäss auf diesen Punkt zu beschränken, wogegen kein Anlass besteht, die übrigen unbestrittenen Berechnungspositionen in die Prüfung mit einzubeziehen (BGE 131 V 329 E. 4, 110 V 48 E. 4a). Namentlich wurden im Zusammenhang mit der Liegenschaft von der Beschwerdegegnerin ein Ertrag des

unbeweglichen Vermögens basierend auf dem anteils mässigen steuerlichen Eigenmietwert in Höhe von jährlich Fr. 8'800. -- ange rechnet, welcher unbestritten blieb (Ur k. 11/129/2 i.V.m . Urk. 11/161) und mit dem Sinn und Zweck des Ergänzungsleistungsrechts im Einklang steht.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin ist an einer am 20. Juli 2015 erworbenen Liegenschaft, die nicht zu eigenen Wohnzwecken dient, zur Hälfte beteiligt. Dabei handelt es sich um eine 5½-Zimmer-Stockwerkeigentumseinheit am Grundstück Nr. «...» in Z.____

mit einem Wertquotenanteil von 69/1000 zuzüglich 4/1000 Mit eigentum mit Sonderrecht an einem Bastelraum im Untergeschoss, zugehörig zu einer Stockwerkeigentümergeinschaft (vgl. Kaufvertrag, Urk. 11/15/7-16 = Urk. 11/142).

Aktenkundig ist des Weiteren die Vermögenssteuerberechnung des Steueramtes der Gemeinde Z.____ vom 18. Januar 2016 (Urk. 11/129), in welcher der Vermögensteuerwert per 31. August 2015 auf Fr. 569'104 berechnet wurde (Zeit bauwert Fr. 488'448.--) , wovon der Miteigentumsanteil der Beschwerdeführerin Fr. 284'000.-- betrug und der Eigenmietwert anteilmässig auf Fr. 8'800. -- fest gesetzt wurde.

Demgegenüber wies eine

in den Akten unvollständige und undatierte Vermögensteuerwertberechnung die Liegenschaft (noch)

mit Fr. 583'730. — beziehungsweise mit einem auf die Beschwerdeführerin entfallenen Vermögensanteil von Fr. 291'000.-- und einem Eigenmietwert von Fr. 9'300.-- aus (Urk. 11/15/6).

E. 3.2

Für die Bemessung des Vermögens ist vom Verkehrswert der Liegenschaft auszu gehen. Die Beschwerdegegnerin hat als Verkehrswert deren Vermögensteuerwert von Fr. 583'730.-- bzw. bei hälftigem Miteigentum von rund Fr. 291'000. -- entsprechend der undatierten und in den Akten unvollständigen Vermögensteuer wertberechnung (vgl. vorstehend E. 3.1) angenommen und diesen Betrag um den Faktor 10/7 erhöht und damit der Beschwerdeführerin Fr. 415'714.-- beim Vermögen angerechnet (vgl. Urk. 11/135).

Im Rahmen des Einspracheverfahrens wurde gestützt auf die von der Beschwerdeführerin eingereichte «Mitteilung der steuerbaren Werte per 31. August 2015 (Weisung 2009)» vom 18. Januar 2016 (Urk. 11/129), in welcher vom Steueramt ein Vermögensteuerwert von Fr. 284'000. -- taxiert wurde, erwogen, diesen Betrag auf Fr. 405'714.-- (Fr. 284'000.-- : 70 x 100) zu senken .

Mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach nicht ohne Weiteres auf diese Berechnungsmethode abgestellt werden könne, wurde diese Berechnung jedoch verworfen (Urk. 2 S. 2; Urk. 11/135).

Stattdessen ermittelte die Beschwerdegegnerin den Verkehrswert durch Abstellen auf den Zeitbauwert des Gebäudes gemäss Schätzung des Steueramtes und den Marktwert des Bodens gemäss Handänderungsstatistik des Statistischen Amtes des Kantons Zürich (Median). Ausgehend von einem Zeitbauwert von Fr. 488'448.-- und einem Quadratmeterpreis von Fr. 680. -- im Jahr 2018 errechnete die Beschwerdegegnerin bei einer Gesamtfläche von 316 m²

gemäss Vermögenssteuerberechnung (Urk. 11/129)

einen Verkehrswert von Fr. 703'532.-- und halbierte diesen Betrag aufgrund des hälftigen Miteigentums auf Fr. 351'766.-- (Urk. 2 S 2; Urk. 11/162/1 ; vgl. vorstehend E. 2.1).

E. 3.3

Die Berechnung des Verkehrswertes (= Marktwert) von Liegenschaften erfolgt bei überbauten Grundstücken in der Regel aufgrund einer Kombination von Real- und Ertragswert, wobei unter Realwert der Anlagewert (bestehend aus Bau- und Landwert) und unter Ertragswert der kapitalisierte Bruttoertrag zu verstehen ist (BGE 125 III 6 mit Hinweis). Weil der so ermittelte Verkehrswert eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraussetzt, ist diese Bewertungsmethode für die Ermittlung des EL-Anspruchs nicht praktikabel. Nach der Rechtsprechung hat sich der nach Art. 17 Abs.

E. 3.4

Da die Weisungen des kantonalen Sozialamtes (a.a.O.) keine einheitliche Praxis für den Kanton Zürich vorsehen, ist für die Festsetzung des Verkehrswerts der fraglichen Liegenschaft gemäss Rz 3444.03 WEL auf den Mittelwert zwischen dem Steuerwert und dem Versicherungswert abzustellen. Im Hinblick darauf, dass der Verkehrswert meist deutlich über dem Steuerwert liegt und der Versicherungswert den Verkehrswert häufig übertrifft, führt diese Berechnungsweise in der Regel zu einem angemessenen Ergebnis (Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4 mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin erkundigte sich dementsprechend bei der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft (A.____ , B.____) nach dem Gebäudeversicherungswert, welche die Gebäudeversicherungssumme für die Liegenschaft per Januar 2019 - lediglich mündlich und ohne Beleg - mit Fr. 4'601'100.-- bezifferte (Urk. 1 S. 3 f. Ziff. 5). Die Beschwerdeführerin und ihr Miteigentümer verfügen zusammen über eine Wertquote von 73/1000 (vgl. vorstehend E. 3.1), was einen Versicherungswert von rund Fr. 335'880.-- ergibt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin übersteigt damit der Versicherungswert den Steuerwert (Fr. 569'104.--; Urk. 11/129) nicht, was hinsichtlich Verkehrswert zu keinem angemessenen Ergebnis führt. Denn der Mittelwert zwischen Steuerwert und Gebäudeversicherungswert beläuft sich somit auf Fr. 452'492.--, wovon der hälftige Miteigentumsanteil lediglich Fr. 226'246.-- beträgt. Damit liegt ein deutlich tieferer Verkehrswert vor , als der Steuerwert ausweist (Fr. 284'000.--; Urk. 11/129). Der Steuerwert liegt in der Regel aber unter dem Marktwert, da die Grundstückschätzungen zu Steuerzwecken üblicherweise weder den aktuellen Zustand der Liegenschaft noch die im EL-rechtlichen massgebenden Zeitpunkt bestehenden Marktverhältnisse berücksichtigt .

Dies erklärt, weshalb in Art. 17 Abs. 4 ELV ausdrücklich die Anrechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von nicht selbst zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken bei der Ermittlung des Vermögens angeordnet wird. Denn die Berücksichtigung des gemäss Art. 17 Abs. 1 ELV ermittelten Steuerwertes eines Grundstückes hätte in aller Regel zur Folge, dass das Liegenschaftsvermögen nicht zu seinem Verkehrswert, sondern zu seinem - tieferen - Steuerwert angerechnet würde. Damit würden die Eigentümer von nicht zu eigenen Wohnzwecken, sondern als Vermögensanlage genutzten Liegenschaften gegenüber jenen EL-Ansprechern ungerechtfertigt bevorzugt , die ihr Vermögen nicht in Liegenschaften, sondern in beweglichen Werten angelegt haben (Jöhl /Singer-Egger, Ergänzungsleistung , in: SBVR, Soziale Sicherheit, 3. Aufl. 2016 , S. 1851

Rz

170). Folglich führt diese Berechnungsmethode vorliegend zu einem offensichtlich unrichtigen Ergebnis beziehungsweise zu einem unersetzten Verkehrswert und ist deshalb gemäss Rz 3444.03 WEL nicht anwendbar.

E. 3.5

Die von der Beschwerdegegnerin im Einspracheverfahren

zunehmend angewandte Methode der Verkehrswertschätzung durch Addition des Zeitwertes der auf dem Grundstück liegenden Gebäulichkeiten und des Marktwertes des Bodens ergab einen Verkehrswert von Fr. 703'532.--, wovon die Hälfte angerechnet wurde (vgl. vorstehend E. 3.2). Die Beschwerdegegnerin stützte sich dabei auf den von der Steuerbehörde per Ende August 2015 ermittelte Zeitbauwert von Fr. 488'448.-- und berechnete den Landwert ausgehend von einer (in der Vermögenssteuerberechnung) ausgewiesenen Gesamtfläche von 316 m² (Urk. 11/129/1). Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, zumal die Berechnungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes einer nicht selbst bewohnten Liegenschaft von der Rechtsprechung anerkannt ist (vgl. vorstehend E.

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 Der Vorsitzende Der Gerichtsschreiber Mosimann Brühwiler

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