

# ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2023.00050 vom 29. Dezember 2023

ZH Sozialversicherungsgericht, 2023-12-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_sozialversicherungsgericht\\_ZL.2023.00050](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_ZL.2023.00050)

FR: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2023.00050 du 29 décembre 2023

IT: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2023.00050 del 29 dicembre 2023

## Erwägungen

### E. 1

Die 1939 geborene X.\_\_\_\_ bezieht seit Jahren Zusatzleistungen zu ihrer Altersrente der Alters- und Hinterlassenenversicherung (vgl. Urk. 7/22). Nachdem ihr Vater Z.\_\_\_\_ am 28. April 1986 verstorben war (vgl. Urk. 7/10 S. 25), gelangte die

in der Erbmasse befindliche Liegenschaft an der A.\_\_\_\_-Strasse in Y.\_\_\_\_ (vgl. Urk. 7/10 S. 62-63) ins Gesamteigentum seiner hinterbliebenen Ehefrau B.\_\_\_\_ sowie der beiden gemeinsamen Töchter X.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_. Die zugunsten von B.\_\_\_\_ vereinbarte

Nutzniessung wurde mit partiellem Erbteilungsvertrag vom Januar 2018 aufgehoben (Urk. 7/10 S. 27) und die Liegenschaft wurde per 19. Juni 2018 auf X.\_\_\_\_ und ihre Schwester C.\_\_\_\_ als Gesamteigentümerinnen übertragen (Urk. 7/10 S. 27, S. 29, S. 32). Diese verkauften die genannte Liegenschaft am

### E. 1.1

Am 1. Januar 2021 sind die geänderten Bestimmungen des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) und der Verordnung über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV) in Kraft getreten. Gemäss den allgemeinen Übergangsrechtlichen Regeln sind der Beurteilung vorbehalten besondere Übergangsrechtliche Regelungen jene Rechtsnormen zu Grunde zu legen, die in Geltung standen, als sich der zu den materiellen Rechtsfolgen führende und somit rechtserhebliche Sachverhalt verwirklicht hat (BGE 146 V 364 E. 7.1, 144 V 210 E. 4.3.1, Urteil des Bundesgerichts 9C\_145/2021 vom 2. Juli 2021 E. 3.1, je mit Hinweisen).

Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des ELG vom 22. März 2019 gilt für Bezüger und Bezügerinnen von Ergänzungsleistungen, für welche die EL-Reform insgesamt einen tieferen Betrag der jährlichen Ergänzungsleistungen oder einen Verlust des Anspruchs auf eine jährliche Ergänzungsleistung zur Folge hat, während dreier Jahre ab Inkrafttreten dieser Änderung das bisherige Recht (Abs. 1).

Um zu bestimmen, ob das alte oder das neue Recht vorteilhafter ist, sind die Ergänzungsleistungen bei laufenden Fällen per 1. Januar 2021 einmal nach dem alten und einmal nach dem neuen Recht zu berechnen (vgl. Kreisschreiben zum Übergangsrecht der EL-Reform, KS-R EL, Stand 1. Januar 2021, Rz. 2101). Als laufende EL-Fälle gelten Fälle, in denen der Anspruch auf Ergänzungsleistungen vor dem 1. Januar 2021 entstanden ist (KS-R EL Rz. 1302).

Grundsätzlich hat die EL-Berechnung nach bisherigem Recht so zu erfolgen, als wäre die EL-Reform nicht in Kraft getreten. Davon ausgenommen sind die Anpassungen der

gesetzlich festgelegten Beträge per 1. Januar 2021; diese sind auch in der EL-Berechnung nach dem bisherigen Recht zu berücksichtigen. Dasselbe gilt auch für Änderungen in den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der EL-Bezügerin oder des EL-Bezügers und der in die EL-Berechnung eingeschlossenen Personen (KS-R-EL Rz . 2221-2226) .

Nachdem hinsichtlich der ZL-Leistungen der Beschwerdeführerin per 1. Januar 2021 vorerst noch das alte Recht anwendbar geblieben war (vgl. Urk. 7/7 und 7/8), hat die Beschwerdegegnerin im Sinne von KS-R EL Rz . 3103 f. und Rz . 3321 für den Zeitraum ab 1. Januar 2022 erneut eine Vergleichsberechnung nach neuem Recht vorgenommen, welche einen betragsmässig höheren Anspruch ergab eben hat

als jene nach altem Recht (vgl. Urk. 7/4 S. 5-7) .

Demnach hat sie

den Anspruch auf Ergänzungsleistungen ab dem 1. Januar 2022 zu Recht zugunsten der Beschwerdeführerin im angefochtenen Einspracheentscheid vom 26. April 2023 (Urk. 2) und in der damit bestätigten Verfügung vom 21. Dezember 2021 (Urk. 7/4) gemäss den neurechtlichen Bestimmungen beurteilt. Dies stellte auch die Beschwerdeführerin nicht in Abrede.

Im Folgenden finden daher die ab 1. Januar 2021 gültigen Normen Anwendung und werden in dieser Fassung zitiert.

Ob die Beschwerdeführerin auf Vermögen verzichtet hat, beurteilt sich nach den relevanten Gegebenheiten im Zeitpunkt der Übertragung der Liegenschaft vom 21. September 2018. Weil jedoch der Leistungsanspruch ab Januar 2022 Gegenstand des Verfahrens bildet und darauf im Sinne des vorstehend Erwogenen grundsätzlich das heute geltende Recht anzuwenden ist ,

ist für die Bemessung der seinerzeit übertragenen Vermögenswerte das heute geltende Recht massgebend (BGE 120 V 182 E. 4.b; Urteil des Bundesgerichts 9C\_198/2010 vom 9. August 2010 E. 3.3).

### **E. 1.2**

Der Bund und die Kantone gewähren Personen, welche die Voraussetzungen nach den Art. 4–6 ELG erfüllen, Ergänzungsleistungen zur Deckung ihres Existenzbedarfs (Art. 2 Abs. 1 ELG).

### **E. 1.3**

Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht gemäss Art. 9 Abs. 1 ELG dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen, mindestens jedoch dem höheren der folgenden Beträge: a. der höchsten Prämienverbilligung, die der Kanton für Personen festgelegt hat, die weder Ergänzungsleistungen noch Sozialhilfe beziehen; b. 60 Prozent des Pauschalbetrages für die obligatorische Krankenpflegeversicherung nach Art. 10 Abs. 3 lit. d ELG.

### **E. 1.4**

Als Einnahme wird unter anderem ein Fünftel, bei Altersrentnerinnen und Altersrentnern ein Zehntel des Reinvermögens angerechnet, soweit es bei allein stehenden Personen 30'000 Franken und bei Ehepaaren 50'000 Franken übersteigt ( Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG). Vermögenswerte, auf die eine Person ohne Rechtspflicht und ohne gleichwertige

Gegenleistung verzichtet hat, werden ebenfalls als Einnahmen angerechnet, als wäre nie darauf verzichtet worden ( Art. 11a Abs. 2 ELG). Die mit Art. 11a Abs. 2 ELG per 1. Januar 2021 neu ins Gesetz aufgenommene Definition des Vermögensverzichts übernimmt die Begriffsbestimmung der in der Zeit davor ergangenen Rechtsprechung und hat keine Änderung der bisherigen Praxis in Bezug auf Einkommens- und Vermögensverzicht zur Folge ( BBl 2016 7496 und 7538). Namentlich sind die beiden Voraussetzungen von Art. 11a Abs. 2 ELG weiterhin nicht kumulativ, sondern alternativ zu verstehen ( BBl 2016 7538; vgl. BGE 131 V 329 E. 4.3 f.; Urteile des Bundesgerichts 9C\_934/2009 vom 28. April 2010 E. 4.2 und 9C\_532/2019 vom 18. November 2019 E. 3.2.2).

### **E. 1.5**

Gestützt auf Art.

### **E. 1.6**

Nach Art. 17e ELV wird der anzurechnende Betrag des Vermögens, auf das gemäss Art. 11a Abs. 2 und 3 ELG verzichtet wurde, für die Berechnung der Ergänzungsleistungen jährlich um Fr. 10'000.-- vermindert ( Abs. 1). Dabei ist der Betrag des Vermögens im Zeitpunkt des Verzichts unverändert auf den 1. Januar des Jahres, das auf den Verzicht folgt, zu übertragen und dann jeweils nach einem Jahr zu vermindern ( Abs. 2). Für die Berechnung der jährlichen Ergänzungsleistung ist der verminderte Betrag am 1. Januar des Bezugsjahres massgebend ( Abs. 3).

Die pauschale Verminderung des Verzichtsvermögens um Fr. 10'000.-- pro Jahr ist nur in Form dieses Pauschalbetrags zulässig, der unabhängig von der genauen Höhe des veräusserten oder dem EL-Ansprecher noch zur Verfügung stehenden Vermögens ist (Urteil des Bundesgerichts 9C\_145/2021 vom 2. Juli 2021 E. 5.2.1). 2.

### **E. 2**

1. September 2018 für Fr. 192'000.-- an D.\_\_\_\_, den

Sohn von X.\_\_\_\_

(Urk. 7/ 10 S. 14-23 ).

Mit Verfügung vom 16. August 2019 rechnete die Stadt Y.\_\_\_\_, Zusatzleistungen zur AHV/IV der Stadt Y.\_\_\_\_ (nachfolgend: Durchführungsstelle), X.\_\_\_\_ rückwirkend per 1. Oktober 2018 ein Verzichtsvermögen in der Höhe von Fr. 76'750.-- an (Urk. 7/ 10 S. 1-6 ). Dies begründete sie damit, dass die Liegenschaft unter ihrem Verkehrswert verkauft worden sei ( vgl. Urk. 7/ 10 S. 7, Urk. 2 S. 2 ). Per 1. Januar 2022 rechnete die Durchführungsstelle X.\_\_\_\_ noch ein Verzichtsvermögen von Fr. 46'750.-- an (Verfügung vom 21. Dezember 2021, Urk. 7/

### **E. 2.1**

Die Beschwerdegegnerin ging im angefochtenen Einspracheentscheid

vom 26. April 2023 (Urk. 2) davon aus, der Verkehrswert der Liegenschaft an der A.\_\_\_\_-Strasse in Y.\_\_\_\_

habe am 21. September 2018, zum Zeitpunkt des Übertrages auf den Sohn der Beschwerdeführerin,

Fr. 345'500.-- betragen. Dazu führte sie aus, gemäss Aktennotiz vom 8. Juni 2016 sei der Betrag von Fr. 220'000.-- gemäss der tieferen Schätzung, erfolgt durch die E.\_\_\_\_,

zutreffender, jedoch sei der darin erfolgte Abzug von Fr. 80'000.-- für Rückbaukosten nicht gerechtfertigt und daher hinzuzurechnen, was Fr. 300'000.-- ergebe. Bezüglich des Landwerts des Bereichs Wohnbau und Schopf sei einmal von Fr. 55'000.--, in der anderen Schätzung - erfolgt durch F.\_\_\_\_ - jedoch von rund Fr. 146'000.-- ausgegangen worden. Dies ergebe einen Mittelwert von Fr. 100'500.--, weshalb es sich rechtfertige, für den Landwert Fr. 45'500.-- (Differenz von Fr. 55'000.-- zu Fr. 100'500.--) zu addieren, was Fr. 345'500.-- ergebe. Bei einem Übernahmepreis von Fr. 192'000.-- bestehe somit ein Schenkungsanteil in der Höhe von Fr. 1 53 ' 500.-- beziehungsweise ein Verzichtvermögen von Fr. 76'750.-- bei der Beschwerdeführerin, welcher die Liegenschaft zur Hälfte gehört habe. Diese habe sich jährlich um Fr. 10'000.-- amortisiert und per Anfang 2023 noch Fr. 36'750.-- betragen ( Urk. 2 S. 3 -4 ).

## **E. 2.2**

Die Beschwerdeführerin beanstandete in ihrer Beschwerde vom 23. Mai 2023, dass eine veraltete Schätzung in die Beurteilung miteinbezogen worden sei. Am 27. November 2019 sei der Marktwert der Liegenschaft per 21. September 2018 auf Fr. 180'000.-- geschätzt worden ( Urk. 1 i.V.m . Urk. 3/2 und 3/3).

Das Haus sei uralt und nicht mehr bewohnbar gewesen, nachdem es mehrere Jahre leer gestanden habe. Eigentlich wäre ein Abbruch angezeigt gewesen, jedoch hätten die Grenzabstände einen Wiederaufbau nicht zugelassen. Daher habe ihr Sohn das Abbruchobjekt mit grossen Investitionen saniert. Im Übrigen sei die Differenz von Fr. 16'780.--, welche sie aus dem Verkaufserlös im Vergleich zu ihrer Schwester zusätzlich erhalten habe, darauf zurückzuführen, dass sie von 2016 bis im September 2018 entsprechende Kosten im Zusammenhang mit der Liegenschaft übernommen gehabt habe ( Urk. 1). 3.

### 3.1

Nach der Rechtsprechung kann eine Verfügung über Ergänzungsleistungen in zeitlicher Hinsicht Rechtsbeständigkeit nur für das Kalenderjahr entfalten; im Rahmen der jährlichen Überprüfung können deshalb die Grundlagen zur Berechnung der Ergänzungsleistungen ohne Bindung an früher berücksichtigte Berechnungsfaktoren und unabhängig allfälliger während der Bemessungsdauer möglicher Revisionsgründe von Jahr zu Jahr neu festgelegt werden (BGE 128 V 39 E. 3b und E. 3c, 141 V 255 E. 1.3).

Sie ermöglicht zudem der die Ergänzungsleistung beziehenden Person, die für vorausgegangene Kalenderjahre rechtskräftigen Berechnungsgrundlagen auf das neue Kalenderjahr hin voraussetzungslos wieder anzufechten und neu gerichtlich beurteilen zu lassen. Indessen bedeutet die beschränkte Rechtsbeständigkeit nicht, dass die Verwaltung im Rahmen der jährlichen Neuberechnung alle unbestrittenen Berechnungsgrundlagen neu überprüfen muss (Urteil des Bundesgerichts 9C\_237/2020 vom 6. November 2020 E. 2.1 mit Hinweisen).

Dieses sogenannte Kalenderjahrkonzept ergibt sich aus dem Charakter der Ergänzungsleistung als Bedarfsleistung, deren Ausrichtung dort angebracht ist, wo die Renten der Alters- und Invalidenversicherung sowie allfälliges übriges Einkommen die minimalen Lebenskosten nicht decken. Die jährliche Neuberechnung betrifft nicht die vorangegangenen Perioden, sondern bezweckt einzig die Berechnung der korrekten Ergänzungsleistung für das neue Kalenderjahr aufgrund der aktuellen tatsächlichen Gegebenheiten (Urteil des Bundesgerichts 9C\_336/2020 vom 3. September 2020 E. 2.2 mit

Hinweisen).

Streitgegenstand bilden nach dem Gesagten (einzig) die der Beschwerdeführerin zustehenden Leistungen für das Kalenderjahr 2022, auf welches sich der angefochtene Einspracheentscheid (Urk. 2) und die diesem zugrunde liegende Verfügung vom 21. Dezember 2021 (Urk. 7/4) beziehen. Diese sind trotz der in Rechtskraft erwachsenen Verfügung vom 16. August 2019 betreffend die Anrechnung eines Vermögensverzichts (Urk. 7/10 S. 1-6) überprüfbar. 3. 2

Die Beschwerdeführerin beantragte des Weiteren, die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 24. April 2023 (Urk. 3/1) sei neu zu beurteilen (Urk. 1 am Ende).

Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sind grundsätzlich nur Rechtsverhältnisse zu überprüfen beziehungsweise zu beurteilen, zu denen die zuständige Verwaltungsbehörde vorgängig verbindlich – in Form einer Verfügung beziehungsweise eines Einspracheentscheids – Stellung genommen hat. Insoweit bestimmt die Verfügung beziehungsweise der Einspracheentscheid den beschwerdeweise weiterziehbaren Anfechtungsgegenstand. Umgekehrt fehlt es an einem Anfechtungsgegenstand und somit an einer Sachurteilsvoraussetzung, wenn und insoweit keine Verfügung beziehungsweise kein Einspracheentscheid ergangen ist (BGE 144 I 11 E. 4.3, 131 V 164 E. 2.1, 125 V 413 E. 1a).

Art. 52 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG) bestimmt, dass gegen Verfügungen innerhalb von 30 Tagen bei der verfügenden Stelle Einsprache erhoben werden kann; davon ausgenommen sind prozess- und verfahrensleitende Verfügungen. Gegen Einspracheentscheid oder Verfügungen, gegen welche eine Einsprache ausgeschlossen ist, kann Beschwerde beim zuständigen kantonalen Versicherungsgericht erhoben werden (Art. 56 Abs. 1 und Art. 57 f. ATSG). Dabei ist das Einspracheverfahren zwingend und es kann lediglich in den vom Gesetz selber ausdrücklich normierten Fällen davon abgesehen werden. Mithin bildet in diesen Fällen denn auch der Einspracheentscheid, nicht aber die Verfügung, Anfechtungsgegenstand des erstinstanzlichen Beschwerdeverfahrens (Urteil des Bundesgerichts H 53/04 vom 25. November 2004 E. 1.1.3 mit Hinweisen). Fehlt der Anfechtungsgegenstand, so hat das Gericht auf die Beschwerde nicht einzutreten (BGE 125 V 414 E. 1a).

Demnach war gegen die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 24. April 2023 (Urk. 3/1) betreffend den Zusatzleistungsanspruch der Beschwerdeführerin ab Januar 2023 – wie dort angegeben (S. 2) – bei der Beschwerdegegnerin Einsprache zu erheben. Soweit sich die Beschwerde vom 23. Mai 2023 (Urk. 1) dagegen richtet, ist auf sie mangels Vorliegens eines diesbezüglichen Einspracheentscheids

nicht einzutreten, sondern die Sache ist nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zur Behandlung der sinngemässen Einsprache gegen diese Verfügung an die Beschwerdegegnerin zu überweisen.

4.

#### **E. 4**

). Die dagegen von der Leistungsbezügerin

am 28. Januar 2022 erhobene Einsprache (Urk. 7/ 1 S. 17 ) wies die Durchführungsstelle mit Ein spracheentscheid vom 2 6. April 2023 ab (Urk. 7/1 S. 1-

#### **E. 4.1.1**

Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft der Verkaufswert zu verstehen, den sie im normalen Geschäftsverkehr besitzt. Der so ermittelte Verkehrswert setzt grundsätzlich eine konkrete und aktuelle Liegen schaftsschätzung voraus. Aus Gründen der Praktikabilität können aber auch andere geeignete Schätzungen beigezogen werden (Urteil des Bundesgerichts 9C\_100/2019 vom 16. Mai 2019 E. 6.1). 4. 1. 2

Die Addition des Zeitwerts der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und des Marktwerts des Bodens stellt eine vom Bundesgericht geschützte Schätz methode dar (Urteile des Bundesgerichts 9C\_550/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3.2.2 und 9C\_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.2).

Im letztgenannten Urteil hat das Bundesgericht diese Methode auf eine Liegen schaft im Kanton Zürich angewendet: Den Verkehrswert eines Reiheneinfamili enhauses hat es durch Addition des vom Steueramt geschätzten Zeitbauwerts des Hauses und des geschätzten Bodenpreises ermittelt. Den Quadratmeterpreis bestimmte es anhand der Statistik für Wohnlandpreise des statistischen Amtes des Kantons Zürich. 4. 2

Per Ende 2009 wurde der Steuerwert der Liegenschaft an der A.\_\_\_\_-Strasse in Y.\_\_\_\_ mit damals noch vermietetem Einfamilienhaus auf Fr. 400'280.-- festgelegt ( Urk. 7/10 S. 59). Dieser Wert setzte sich zusammen aus einem Land wert von Fr. 71'280.-- (198 m 2 à Fr. 360.--) und einem Zeitbauwert des Gebäudes in der Höhe von Fr. 329'000.-- (Urk. 7/10 S. 59) . 4. 3

Laut dem Gutachten des G.\_\_\_\_ vom 1 5. Juli 2013 betrug der Verkehrswert damals F r. 477'000.-- (Urk. 7/10 S. 52 , S. 57-58 ) . Die 198 m 2

umfassende Parzelle Nr.

... wurde anhand eines Quadratmeterpreises von Fr. 740.-- mit Fr. 146'520.-- be wert et. D ie zusätzlich en Parzellen Nr. ... , ... und ...

mit zusammen Fr. 84'236.-- (Urk. 7/10 S. 57) und das Gebäude mit Fr. 246'600.-- , was total Fr. 477'356.-- ergibt (Urk. 7/10 S. 57). 4. 4

Die Verkehrswert- Schätzung durch H.\_\_\_\_ , E.\_\_\_\_ , vom 26.

Februar 2014 (Urk. 7/10 S. 34 ff.) ergab einen Verkehrswert von Fr. 220'000.-- (Urk. 7/10 S. 44-45) . Dabei wurde die 198 m 2

grosse Grundstücks - fläche (Bereich Wohnhaus und Schopf) bei einem Quadratmeterpreis von Fr. 280.-- mit Fr. 55'000.-- bewertet. Hinzu kamen Wohnhaus und Schopf, welche unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie notwendiger Inves titionen mit Fr. 135'000.-- bewertet wurden (Fr. 315'000.-- + Fr. 135'000.-- - Fr. 140'000.-- - Fr. 65'000.-- - Fr. 40'000.-- - Fr. 80'000.-- + Fr. 10'000.--; Urk. 7/10 S. 43). Sodann wurde n die Landfläche n ausserhalb de s Bau gebiets mit total Fr. 30'000.-- bewertet (Urk. 7/10 S. 44). 4 .5

Der Aktennotiz der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)

I.\_\_\_\_

vom 8.

Juni 2016 ist zu entnehmen,

laut dem bei der Erbteilung involvierten Rechtsanwalt und im Sinne des Vorschlags des Friedensrichters sei die niedrigere Schätzung richtiger, weil sie von einem örtlichen Schätzer verfasst worden sei und darin eine Unterscheidung von Baute und Land gemacht werde. Wegen vernachlässigten Unterhalts habe der Schätzer den Minderwert mit Fr. 40'000.-- beziffert, sowie habe er Fr. 80'000.-- für den Rückbau von Konstruktionen von Mietern einkalkuliert. Letzteres sei nicht gerechtfertigt, da ohnehin der Abbruch des Gebäudes und ein neues Bauprojekt geplant seien (Urk. 7/10 S. 68). 4. 6

Bei der partiellen Erbteilung im Juni 2018 per 10. Januar 2018 (vgl. Urk. 7/10 S. 32) wurde von einem effektiven aktuellen Wert der Grundstücke Kataster Nr. ..., ..., ... und ... von total Fr. 22 5'8 00.-- ausgegangen (Urk. 7/10 S. 27

i.V.m. S. 29). 4. 7

Am 27. November 2019 nahm der Architekt H. \_\_\_\_

im Auftrag des Sohnes der Beschwerdeführerin eine weitere Schätzung vor (Urk. 7/1 S. 21 ff.), welche zuvor vom Steuerkommissär verlangt worden war (Urk. 7/1 S. 17). Diese ergab für die an den Sohn der Beschwerdeführerin veräusserten Grundstücke Kataster-Nr. ..., ... und ...

per 21. September 2018 einen Marktwert von Fr. 180'000.-- (Urk. 7/1 S. 31). Die Differenz von Fr. 40'000.-- zur Schätzung vom 26. Februar 2014 resultiert aus der weiteren Entwertung des Wohnhauses (Fr. 15'000.--), aus dem Fehlen von Kataster-Nr. ... (Fr. 20'000.--) sowie aus einer vom Schätzer nicht begründeten Abrundung um Fr. 5'000.-- (Urk. 7/1 S. 30-31). 5.

## **E. 5**

= Urk. 2). 2.

Gegen den Einspracheentscheid vom 26. April 2023 erhob X. \_\_\_\_ am 23. Mai 2023 Beschwerde und beantragte dessen Abänderung zu ihren Gunsten (Urk. 1). Die Beschwerdegegnerin schloss mit Beschwerdeantwort vom 30. Juni 2023 auf Abweisung der Beschwerde (Urk. 6), was der Beschwerdeführerin mit Gerichtsverfügung vom 3. Juli 2023 zur Kenntnis gebracht wurde (Urk. 8). Das Gericht zieht in Erwägung: 1.

### **E. 5.1**

Mit der Schätzung vom 27. November 2019 (E. 4.7 vorstehend), welche sich auf den relevanten Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft bezieht (vgl. E. 1.1 vorstehend), hat die Beschwerdeführerin eine konkrete und aktuelle Liegenschafts-Schätzung beigebracht. Diese basiert sodann auf dem Zeitwert des Gebäudes sowie dem Marktwert des Bodens, sodass sie grundsätzlich ein taugliches Beweismittel darstellt, um darzutun, dass sie bei der Veräusserung der Liegenschaft nicht auf eine adäquate Gegenleistung verzichtet hat (E. 4.1-4.2 vorstehend). Nach dem Gesagten kann jedenfalls nicht zufolge Beweislosigkeit von einem Vermögensverzicht ausgegangen werden (vgl. hierzu Urk. 2 S. 3 oben).

### **E. 5.2**

Das eingereichte Schreiben des Steuerkommissärs vom 9. April 2020 (Urk. 7/1 S. 19) ist demgegenüber von vornherein nicht geeignet, um das Fehlen eines Schenkungsanteils der Veräusserung vom 21. September 2018 darzutun. Denn daraus geht lediglich hervor, dass für die Schenkung von X. \_\_\_ an (ihren Sohn) D. \_\_\_ keine Schenkungssteuer anfällt im Kanton Zürich (Urk. 7/1 S. 19). Dies rührt daher, dass direkte Nachkommen von Gesetzes wegen von einer Schenkungssteuer befreit sind ( §

### E. 5.3

Die Beschwerdegegnerin hat grundsätzlich - in Anlehnung an die Aktennotiz vom 8. Juni 2016 (E. 4.5 vorstehend) - auf die Schätzung von H. \_\_\_ vom 26. Februar 2014 (E. 4.4 vorstehend) abgestellt, jedoch den Wert des Baulands korrigiert sowie Fr. 80'000.-- hinzugerechnet ( Urk. 2 S. 2) .

Die Fr. 80'000.-- waren anlässlich der Schätzung vom Gebäudewert abgezogen worden mit der Begründung, dass mit approximativen Kosten von Fr. 60'000.-- bis Fr. 100'000.-- zu rechnen sei für Aufwendungen, um die nicht bewilligten und unsachgemäss erstellten Mietereinbauten zu entfernen , beziehungsweise um den ordentlichen Zustand wiederherzustellen ( Urk. 7/10 S. 41-42). Die

Hinzurechnung dieser Fr. 80'000.-- respektive die Nicht-Berücksichtigung dieser anstehenden Aufwendungen erfolgte gemäss Aktennotiz vom 8. Juni 2016 deshalb, weil ohnehin geplant sei, das Gebäude abzureissen (Urk. 7/10 S. 68) , womit sich eine Wiederherstellung eines ordentlichen Zustands naturgemäss erübrigt. Allerdings erwies sich dann offenbar ein Abbruch und Wiederaufbau soweit aktenkundig wegen der Grenzabstände als nicht möglich ( Urk. 1). Damit fällt die Begründung der Hinzurechnung der Fr. 80'000.-- zum geschätzten Verkehrswert dahin, weshalb von dieser abzusehen ist. 5. 4

Des Weiteren ist die in der aktuellsten Schätzung berücksichtigte weitere Entwertung des Wohnhauses um Fr. 15'000.-- (Fr. 155'000.-- statt wie in der vorange gangenen Schätzung Fr. 140'000.--; Urk. 7/1 S. 30 im Vergleich zu Urk. 7/10 S. 43) grundsätzlich nachvollziehbar. Diese wurde von der Beschwerdegegnerin trotz Vorliegens der Schätzung vom 27. November 2019 nicht berücksichtigt, ohne dass sie sich zu den Gründen dafür geäussert hätte.

Hinzu kommt, dass das Grundstück

Kataster - Nr. ... , dessen Wert in

der der Beurteilung der Beschwerdegegnerin zugrunde

gelegten Schätzung mit Fr. 20'000.-- enthalten war (Urk. 7/10 S. 45) , nicht an den Sohn der Beschwerde führerin übertragen wurde (Urk.

7/10 S. 15-17), was die Beschwerdegegnerin ausser Acht gelassen hat. 5. 5

Geht man mit der Beschwerdegegnerin von einem um Fr. 45'500.-- höheren Landwert

aus, als der Schätzer H. \_\_\_ ihn angenommen hat, stellt aber im Übrigen auf seine Schätzung ab, ohne Fr. 80'000.-- hinzuzurechnen (vgl. E. 5.3 hiervor) , gelangt man zu einem Wert von Fr. 265'500.-- (Fr. 220'000.-- [ Urk. 7/10 S. 44 ] + Fr. 45'500.--) im Jahr 2014. Berücksichtigt man die weitere Entwertung des Gebäudes um Fr. 15'000.-- (E. 5.4 vorstehend) bis zur Veräusserung im Jahr 2018 sowie den Umstand, dass das unter

Kataster-Nr. ...

erfasste Grundstück nicht im Verkaufspreis von Fr. 192'000.-- enthalten war (E. 5.4 vorstehend), gelangt man zu einem massgebenden Verkehrswert von Fr. 230'500.--. Der Vermögensverzicht im September 2018 beläuft sich daher auf Fr. 38'500.-- (Fr. 230'500.-- minus Fr. 192'000.--), was geteilt durch die zwei entäussernden Eigentümerinnen

ein Verichtsvermögen der Beschwerdeführerin von Fr. 19'250.-- ergibt. A aufgrund der Abschreibung um Fr. 10'000.-- pro Jahr (E. 1.6 vorstehend) ergibt sich, dass für das Kalenderjahr 2022 kein Vermögensverzicht mehr zu berücksichtigen gewesen wäre. Dies ist zu korrigieren. 5. 6

Der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass von gerichtlicher Seite im Übrigen kein Anlass besteht, bezüglich nicht beanstandeter Berechnungselemente korrigierend einzugreifen, zumal sich aus den Akten ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Kalkulation der Leistungsansprüche ergeben (vgl. BGE 125 V 413 E. 2b und 2c).

Unabhängig von den Gründen dafür, dass die Beschwerdeführerin einen grösseren Anteil des Verkaufserlöses erhalten hat als ihre Schwester (vgl. Urk. 1), hat die Beschwerdegegnerin im Grundsatz zu Recht das nach der Veräusserung effektiv vorhandene Vermögen der Beschwerdeführerin berücksichtigt (vgl. Urk.

7/4 und Urk. 7/6).

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen und die Sache ist an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit sie den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Zusatzleistungen ab Januar 2022

ohne die Anrechnung eines Verichtsvermögens ermittle und darüber neu verfüge. Zudem wird sie die Eingabe vom 23. Mai 2023 (Urk. 1 am Ende) als Einsprache gegen ihre Verfügung vom 24. April 2023 (Urk. 3/1) betreffend das Jahr 2023 zu behandeln haben, sofern nicht eine separate Einsprache bei ihr eingegangen ist. Das Gericht erkennt: 1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Einspracheentscheid der Stadt Y.\_\_\_\_, Zusatzleistungen zur AHV/IV, vom 26. April 2023 aufgehoben, und es wird die Sache an diese zurückgewiesen, damit sie den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Zusatzleistungen ab 1. Januar 2022

ohne Anrechnung eines Verichtsvermögens neu berechne und hernach erneut darüber verfüge.

Die Sache wird nach Eintritt der Rechtskraft an die Stadt Y.\_\_\_\_, Zusatzleistungen zur AHV/IV, zur Beurteilung als Einsprache gegen ihre Verfügung vom 24. April 2023 überwiesen. 2.

Das Verfahren ist kostenlos. 3.

Zustellung gegen Empfangsschein an: - X.\_\_\_\_ - Stadt Y.\_\_\_\_ - Bundesamt für Sozialversicherungen - Sicherheitsdirektion Kanton Zürich 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 siebenten Tag vor Ostern bis und mit dem siebenten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 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 der beschwerdeführenden Partei oder ihrer Rechtsvertretung 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 FehrWidmer

## **E. 9**

Abs. 5 lit . b und lit . c bis ELG hat der Bundesrat in Art. 17 ff. ELV nähere Bestimmungen zur Vermögensbewertung erlassen. Gemäss Art. 17 ELV wird das Reinvermögen ermittelt, indem vom Bruttovermögen die nachgewiesenen Schulden abgezogen werden ( Abs. 1). Hypothekarschulden können höchstens bis zum Liegenschaftswert abgezogen werden ( Abs. 2). Nach Art. 17a Abs. 1 ELV ist das anrechenbare Vermögen nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten. Auf derselben Grundlage beurteilt sich, ob eine Schuld vom rohen Vermögen abzuziehen ist (vgl. BGE 142 V 311 E. 3.3).

Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in die EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert einzusetzen ( Art. 17a Abs. 4 ELV in der seit 1. Januar 2021 geltenden Fassung ). Für die Prüfung, ob bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes ein Vermögensverzicht vorliegt, ist der Verkehrswert massgebend ( Art. 17a Abs. 5 Satz 1 ELV in der seit 1. Januar 2021 geltenden Fassung

i.V.m . Art. 9 Abs. 5 lit . b ELG). Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden ( Art. 17a Abs. 6 ELV in der seit 1. Januar 2021 geltenden Fassung ). Der Kanton Zürich hat von dieser Befugnis keinen Gebrauch gemacht (vgl. Ziffer 2.2.1 der Weisungen des Kantonalen Sozialamtes zum Vollzug der Zusatzleistungen zur AHV/IV [Stand am 1. Januar 2021]) .

## **E. 11**

des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes

[ ESchG ] des Kantons Zürich, LS 632.1 ) . Ein entsprechendes Dokument für denselben Vorgang zwischen der Schwester der Beschwerdeführerin und dem Sohn der Beschwerdeführerin wurde hingegen nicht eingereicht .

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