

ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2023.00065

vom 8. Februar 2024

ZH Sozialversicherungsgericht, 2024-02-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_ZL.2023.00065

FR: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2023.00065 du 8 février 2024

IT: ZH_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2023.00065 del 8 febbraio 2024

Erwägungen

E. 1

X.____, geboren 19 32, bezieht eine Altersrente der Alters- und Hinterlassenenversicherung (Urk. 7/1 Ziff. 9.2). Am 13. Dezember 2021 meldete sie sich erstmals bei der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Zusatzleistungen zur AHV/IV (Durchführungsstelle), zum Leistungsbezug an (Urk. 6/1), wobei diese mit Verfügung vom 29. September 2022 einen Anspruch auf Zusatzleistungen infolge Überschreitung der Vermögensschwelle verneinte (Urk. 6/32). Diese Verfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Am 20. April 2023 beantragte die Versicherte erneut die Zusprache von Zusatzleistungen (Urk. 6/33), dies vor dem für 3. Mai 2023 geplanten Eintritt ins Alterszentrum Y.____

(S. 2). Mit Verfügung vom 1. Juni 2023 erachtete die Durchführungsstelle die Anspruchsvoraussetzungen wiederum als nicht erfüllt (Urk. 6/42). Die dagegen am 26. Juni 2023 erhobene Einsprache (Urk. 6/45) wies die Durchführungsstelle mit Einspracheentscheid vom 4. Juli 2023 ab (Urk. 6/51 = Urk. 2).

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). Diese bestehen aus der jährlichen Ergänzungsleistung (Art. 9-13 ELG) und der Vergütung von Krankheits- und Behinderungskosten (Art. 14-16 ELG; Art. 3 Abs. 1 lit. a und b ELG). Die Kantone können über den Rahmen des ELG hinausgehende Leistungen gewähren und dafür besondere Voraussetzungen festlegen (Art. 2 Abs. 2 ELG). Im Kanton Zürich werden nach Massgabe des ELG und des Gesetzes über die Zusatzleistungen zur eidgenössischen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ZLG) Zusatzleistungen bestehend aus Ergänzungsleistungen gemäss ELG, Beihilfen (§ 13 ff. ZLG) und Zuschüssen (§ 19a ZLG) ausgerichtet (§ 1 Abs. 1 lit. a-c ZLG). Gemäss §§ 15 und 19a Abs. 3 ZLG finden die Vorschriften, die für die jährliche Ergänzungsleistung nach Art. 9 ff. ELG gelten, entsprechende Anwendung auf die Beihilfen und Zuschüsse, soweit im ZLG nichts Abweichendes bestimmt ist. Die Gemeinden können Gemeindezuschüsse zu den Beihilfen gewähren (§ 20 Abs. 1 ZLG).

E. 1.3

Gemäss Art. 9a Abs. 1 ELG haben Personen Anspruch auf Ergänzungsleistungen, wenn sie über ein Reinvermögen unterhalb der Vermögensschwelle verfügen; diese liegt bei alleinstehenden Personen bei Fr. 100'000.-- (lit. a). Ein Anspruch auf Ergänzungsleistungen wird daher überhaupt erst geprüft, wenn das Vermögen unter dieser

Vermögensschwelle liegt (Carigiet /Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 3. Auflage 2021, S. 225 Rz . 570 a.E .).

Zum Reinvermögen von Art. 9a Abs. 1 ELG gehört auch Vermögen, auf welches nach Art. 11a Abs. 2-4 verzichtet wurde (Abs. 3).

Meldet sich eine Person für eine jährliche Ergänzungsleistung an, ist für den Anspruch das Vermögen massgebend, das am ersten Tag des Monats vorhanden ist, ab dem die Ergänzungsleistung beansprucht wird (Art. 2 Abs. 2 ELV). 1.

E. 2

Die Versicherte erhob am 29. Juli 2023 Beschwerde gegen den Einspracheentscheid vom 4. Juli 2023 (Urk. 2) und beantragte die Gewährung der beantragten Ergänzungsleistungen (Urk. 1). Mit Beschwerdeantwort vom 8. September 2023 schloss die Durchführungsstelle auf Abweisung der Beschwerde (Urk. 6), worauf mit Verfügung vom 14. September 2023 die Durchführung eines zweiten Schriftwechsels angeordnet wurde (Urk. 8). Am 15. Oktober 2023 reichte die Beschwerdeführerin ihre Replik ein (Urk. 10) sowie am 24. Oktober 2023 ein Schreiben des Alterszentrums vom 23. Oktober 2023 (Urk. 12-13). Die Duplik der Beschwerdegegnerin vom 16. November 2023 (Urk. 14) wurde der Beschwerdeführerin am 20. November 2023 zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 15). Das Gericht zieht in Erwägung: 1. - 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).

Ob die Beschwerdeführerin auf Vermögen verzichtet hat, beurteilt sich nach den relevanten Gegebenheiten im Zeitpunkt der Übertragung der Liegenschaft vom 21. September 2010. Weil jedoch Ergänzungsleistungen frühestens ab Dezember 2021 streitig sind (vgl. Art. 12 Abs. 1 ELG), 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. 2.1

Die Beschwerdegegnerin hielt im angefochtenen Einspracheentscheid (Urk. 2) fest, für die Berechnung des Vermögensverzichts sei der Wert der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung relevant. Unter Einbezug der Hypotheken und des Wohnrechts habe damals ein Vermögensverzicht von Fr. 411'910.45 resultiert. Dieser werde jährlich um Fr. 10'000.-- reduziert, erstmals per 1. Januar 2012. Damit belaufe sich der Vermögensverzicht per 1. Januar 2023 auf Fr. 291'910.45. Mit dem per 31. Dezember 2022 vorhandenen Vermögen von Fr. 42'576.-- ergebe sich damit insgesamt ein Vermögensverzicht von Fr. 334'486.45 (S. 2 Ziff. 3).

Im Rahmen der Beschwerdeantwort (Urk. 6) führte die Beschwerdegegnerin ergänzend aus, mit der Eigentumsübertragung an ihre beiden Kinder habe die Beschwerdeführerin auf Vermögen verzichtet, soweit der Verkehrswert der Liegenschaft in diesem Zeitpunkt den

Wert des lebenslangen Wohnrechtes überstiegen habe. Gestützt auf die vorliegenden Unterlagen und insbesondere den Gebäudeversicherungswert 2008 sei bei der Berechnung des Verzichtvermögens von einem Verkehrswert im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im September 2017 (richtig wohl: 2010) von Fr. 1'117'200.-- ausgegangen worden. Von diesem Betrag sei die Hypothek in der Höhe von Fr. 600'000.-- abzuziehen, welche übernommen worden sei. Darüber hinaus sei der Wert des Wohnrechts in der Höhe von Fr. 105'289.55 in Abzug gebracht worden. Unter Berücksichtigung der Amortisationen der Jahre 2012 bis 2023 in der Höhe von Fr. 120'000.-- resultiere insgesamt ein Verzichtvermögen von Fr. 291'910.45

(S. 3 f. Ziff. 4). Eine Variante zur Ermittlung eines in der Vergangenheit liegenden Verkehrswertes sei die Berechnung des Mittelwertes zwischen dem Steuer- und dem Gebäudeversicherungswert. Der so ermittelte Liegenschaftswert von Fr. 930'100.-- erscheine angesichts des Dreiparteienhauses mit Umschwung jedoch nicht angemessen. Allein der Bodenwert habe in Z. ____

im Jahre 2010 gemäss den Angaben des Statistischen Amtes des Kantons Zürich Fr. 553.-- pro m² betragen, was bei einem Grundstück mit 775 m² Umschwung einem Betrag von Fr. 428'575.-- entspreche. Es erscheine nicht überwiegend wahrscheinlich, dass das Gebäude lediglich Fr. 501'525.-- wert gewesen sei. Gemäss Verkehrswertschätzung vom 11. Dezember 2017 habe der mittels Mischrechnung zwischen Boden-, Gebäude- und Ertragswert ermittelte Wert der Liegenschaft ohne Wohnrecht Ende des Jahres 2017 Fr. 1'352'000.-- betragen. Die in den Jahren 2011 bis 2017 getätigten Investitionen seien davon in Abzug zu bringen, womit ein Liegenschaftswert von Fr. 1'215'830.-- resultiere. Dieser Wert sei vergleichbar mit der Summe von Bodenwert sowie Zeitbauwert des Gebäudes in der Höhe von Fr. 1'210'615.--. Ein Verkehrswert von mindestens Fr. 1'210'615.-- erscheine daher angemessen (S. 4). Von diesem Wert seien die Hypothek von Fr. 600'000.-- sowie der Wert des lebenslangen Wohnrechts in Abzug zu bringen. Das Wohnrecht sei zu tief berechnet worden und neu auf Fr. 218'100.-- anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Amortisationen ab dem Jahre 2012 ergebe sich insgesamt ein Vermögensverzicht in der Höhe von Fr. 272'515.--, weshalb ein Anspruch auf Zusatzleistungen zu verneinen sei (S. 5).

In der Duplik (Urk. 14) hielt die Beschwerdegegnerin fest, die Bewertung der Liegenschaft sei gemäss der Rechtsprechung des hiesigen Gerichts wie auch des Bundesgerichts vorgenommen worden (S. 1). Selbst wenn nach dem Tod des Ehemannes die Hälfte der Liegenschaft an die Kinder übergegangen wäre, resultierte insgesamt ein anrechenbares Vermögen in der Höhe von Fr. 122'593.95 (S. 1 f.).

E. 2.2

Demgegenüber machte die Beschwerdeführerin geltend (Urk. 1), nach der Eigentumsübertragung seien Investitionen notwendig gewesen, damit die Wohnungen im Haus überhaupt noch bewohnbar gewesen seien (S. 2 Ziff. 2). Im Zeitpunkt des Vermögensverzichts sei sie als 80jährige Witwe nicht mehr in der Lage gewesen, Handwerker zu beauftragen und die Kosten dafür aufzubringen. Der Vermögensverzicht sei daher als notwendige Übertragung an die Kinder anzusehen, um weiterhin umsonst in der Liegenschaft zu wohnen und gleichzeitig den Wert des Hauses wieder zu erreichen (S. 2 Ziff. 3). Im Jahre 2017

sei eine Verkehrswertschätzung erstellt worden, welche die notwendigen Investitionen von bereits über Fr. 200'000.-- beinhaltet habe. Ohne diese Investitionen wäre das Haus nicht Fr. 1'295'000.-- wert. Unter Berücksichtigung der Investitionen sowie der Hypothek betrage der Vermögensverzicht maximal Fr. 146'000.-- (S. 2 f. Ziff. 4). Wären ihr die Kinder nicht zu Hilfe gekommen, hätte das Haus nicht vermietet werden können und eine Zwangsversteigerung hätte mit grosser Wahrscheinlichkeit gerade die Hypothek gedeckt. In diesem Fall hätte sie schon seit Jahren Ergänzungsleistungen beantragen müssen (S. 3 Ziff. 3).

Im Rahmen der Replik (Urk. 10) führte die Beschwerdeführerin ergänzend aus, das Haus habe ihr und ihrem Ehemann je zur Hälfte gehört. Nach dessen Tod im Jahre 2008 sei sein Anteil zur Hälfte auf die Kinder zu übertragen, weshalb ihr Anteil um Fr. 75'000.- zu reduzieren sei (S. 2 Ziff. 4). Einer der ehemaligen Mieter sodann sei Messi e und starker Raucher gewesen, so dass die Wohnung nach seinem Auszug nicht mehr bewohnbar gewesen sei. Die Liegenschaft hätte mit den dringend anstehenden Renovationskosten sowie dem bestehenden Wohnrecht niemals für Fr. 1'200'000.-- verkauft werden können (S. 2 Ziff. 5). Falls ihre Kinder die Liegenschaft nicht übernommen hätten, wäre sie wohl im Jahre 2010 ins Altersheim gezogen und hätte seit dem Jahre 2014 Ergänzungsleistungen erhalten müssen (S. 2 Ziff. 6).

E. 2.3

Strittig und zu prüfen ist der Anspruch der Beschwerdeführerin auf Zusatzleistungen ab April 2023, wobei namentlich zu prüfen ist, in welcher Höhe im Zusammenhang mit der im Jahre 2010 an ihre Kinder abgetretene Liegenschaft ein Verzichtvermögen anzurechnen ist.

3. 3. 1

Das sich in Z.____, an der A.____-Strasse

45 befindende Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und 775 m² Grundstückfläche wurde am 21. September 2010 an die beiden Kinder der Beschwerdeführerin, B.____

sowie C.____, übertragen. Aus dem aktenkundigen und öffentlich beurkundeten Abtretungsvertrag (Urk. 7/5) geht hervor, dass die erwerbenden Parteien als Gegenleistungen einerseits die Kapitalschuld laut Namensschuldbrief in der Höhe von Fr. 600'000.-- übernahmen und andererseits der Beschwerdeführerin ein lebenslangliches Wohnrecht an der 4 1/2-Zimmer-Maisonnette-Wohnung links einräumten. Im Übrigen erfolgte die Abtretung als Erbvorbezug (S. 3 lit. a-c). 3. 2

In den Akten befindet sich die Steuererklärung 2009 der Beschwerdeführerin, aus welcher sich ein vom Steueramt akzeptierter Steuerwert in der Höhe von Fr.

E. 4

Eine Verzichtshandlung liegt vor, wenn die versicherte Person ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung auf Einkünfte oder Vermögen verzichtet hat, wenn sie einen Rechtsanspruch auf bestimmte Einkünfte und Vermögenswerte hat, davon aber faktisch nicht Gebrauch macht oder ihre Rechte nicht durchsetzt, oder wenn sie aus von ihr zu verantwortenden Gründen von der Ausübung einer möglichen und zumutbaren Erwerbstätigkeit absieht (BGE 140 V 267 E. 2.2 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 9C_435/2020 vom 14. Dezember 2020 E. 2.2). Dies gilt auch betreffend

erb- oder ehedüterrechtliche Ansprüche (BGE 120 V 182 E. 4a; Urteil des Bundesgerichts 9C_198/2010 vom 9. August 2010 E. 3.1). 1.

E. 4.1

Einkünfte und Vermögenswerte sind anzurechnen, wenn die anspruchsberechtigte Person ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung auf Einkünfte oder Vermögen verzichtet hat (vorstehend E. 1.4).

Unbestritten ist das Vorliegen einer Verzichtshandlung, indem die Beschwerdeführerin ihren beiden Kindern B.____ sowie C.____ im September 2010 ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen sowie 775 m² Grundstückfläche abgetreten hat. Als Gegenleistung übernahmen die Kinder die Hypothek in der Höhe von Fr. 600'000.-- und räumten ihr ein lebenslanges Wohnrecht ein. Der Abtretungsvertrag wurde öffentlich beurkundet (vorstehend E. 3.1). Weiter unbestritten blieb sodann der von der Beschwerdegegnerin in der Vernehmlassung auf Fr. 218'100.-- festgesetzte Wert des lebenslangen Wohnrechts (Urk. 6 S. 5). Zu prüfen bleibt damit insbesondere die Bewertung der abgetretenen Liegenschaft .

E. 4.2

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). 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 i.V.m . Art. 9 Abs. 5 lit . b ELG). Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes ein heitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Art. 17a Abs. 6 ELV). 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]) , weshalb bei der Veräusserung eines Grundstückes gemäss Art. 17 a Abs. 5 ELV zu verfahren und der Verkehrswert zu ermitteln ist . Dabei werden in Art. 17a Abs. 5 ELV keine eigentlichen Bewertungsregeln aufgestellt.

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 Liegenschaftsschätzung 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).

Das Abstellen auf das Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungs- wert der Liegenschaft hat das Bundesgericht mehrfach als sachgerecht bezeichnet mit der Feststellung, dass dies im Hinblick darauf, dass der Verkehrswert meist deutlich über dem Steuerwert liegt und der Versicherungswert wiederum den Verkehrswert häufig übersteigt, in der Regel zu angemessenen Ergebnissen führt (Urteil des Bundesgerichts 8C_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4). Vorbehalten sind Fälle, wo diese Methode zufolge besonderer Umstände zu offensichtlich unrichtigen Ergebnissen führt (Urteil des Bundesgerichts P 50/00 vom 8. Februar 2001 E. 2b).

E. 4.3

Die Beschwerdegegnerin ging zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zunächst vom Gebäudeversicherungswert im Jahre 2008 in der Höhe von Fr. 1'117'200.--

aus und brachte von diesem Betrag die Hypothek in der Höhe von Fr. 600'000.-- sowie den Wert des Wohnrechts in der Höhe von Fr. 105'289.55 in Abzug, womit insgesamt ein Verzichtvermögen von Fr. 291'910.45 resultierte (Urk. 1 S. 2 Ziff. 3, Urk. 6 S. 4). Zwar liegt der Geltungszeitpunkt des Gebäudeversicherungswertes 2008 relativ nahe am vorliegend wesentlichen Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im September 2010. Bei der Verwendung des Gebäudeversicherungswertes ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich dabei um den Neuwert des Gebäudes handelt, also um diejenige Kosten summe, welche für die Erstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich ist. Damit übertrifft der Versicherungswert häufig den Verkehrswert. Hingegen wird bei der Schätzung des Gebäudeversicherungswertes der Wert des Bodens nicht berücksichtigt. Insgesamt führt eine Verkehrswertberechnung einzig gestützt auf den Gebäudeversicherungswert nicht zu einem hinreichend genauen, plausiblen Ergebnis, weshalb eine andere Methode zu wählen ist.

E. 4.4

Möglich ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung das Abstellen auf das Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft (vgl. vorstehend E. 4.2). Dabei ist auszugehen vom anerkannten Steuerwert 2009 in der Höhe von Fr. 743'000.-- sowie der im Jahre 2008 geltenden Gebäudeversicherungssumme von Fr. 1'117'200.--, was einem Mittelwert in der Höhe von Fr. 930'100.-- entspricht. Die Beschwerdegegnerin führt aus (Urk. 6 S. 4), dieser Betrag erscheine angesichts des Dreiparteienhauses mit Umschwung jedoch nicht angemessen. Tatsächlich betrug der Bodenwert in Z. ___ im Jahre 2010 Fr. 553.-- pro m²

(Statistisches Amt des Kantons Zürich; www.zh.ch, Planen & Bauen, Raumplanung, Immobilienmarkt, Bodenpreise, Preise für Wohnbau land), was bei einem Grundstück mit 775 m²

Fläche einem Wert von insgesamt Fr. 428'575.-- entspricht. Der Wert des Gebäudes an sich würde damit lediglich Fr. 501'525.-- betragen. Verglichen mit der Verkehrswertschätzung aus dem Jahre 2017, bei welcher der Gebäudezustandswert ohne Einbezug des relativen Landwertes jedoch unter Berücksichtigung der in den Jahre 2011 bis 2016 getätigten Investitionen in der Höhe von insgesamt Fr. 136'170.-- auf Fr. 1'115'000.-- festgelegt wurde (vgl. Urk. 3/3 S. 8 Ziff. 4.2, E. 3.6), mag dies tatsächlich als tief erscheinen. Der Verkehrswert einer Liegenschaft entspricht jedoch nicht ihrem Realwert, weshalb diese Betrachtungsweise nicht stichhaltig ist.

Angesichts der von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegten Verkehrswertschätzung vom Dezember 2017 (E. 3.6) erscheint der nach der aufgezeigten Methode ermittelte Wert von Fr. 930'100.-- als plausibel: Die von der Tochter der Beschwerdeführerin in Auftrag gegebene Verkehrswertschätzung, die vom Zeitpunkt her nicht im Hinblick auf den Bezug von Zusatzleistungen erstellt wurde, ist sorgfältig und nachvollziehbar abgefasst und mit Bildmaterial veranschaulicht. In der Schätzung wird ohne Berücksichtigung des auf der Liegenschaft lastenden Wohnrechts von einem Verkehrswert von Fr. 1'352'000.-- ausgegangen. Gemäss dem Wohneigentumsindex der Zürcher Kantonalbank (ZWEX), Basisindex Q12006 = 100 Punkte, war der Indexstand im Zeitpunkt der Schätzung, im 4. Quartal 2017, für ländliche Gemeinden im Kanton Zürich bei 161,92 Punkten. Im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung, im 3. Quartal 2010, lag der Index bei 118,36 Punkten. Entsprechend ergibt sich gestützt auf die Expertise unter Berücksichtigung des Wohnrechts

ein Verkehrswert im September 2010 von Fr. 988'283.— (Fr. 1'352'000.— : 161,96 x 118,36). Die geringe Differenz des so errechneten Wertes

zum Mittelwert zwischen dem Gebäudeversicherungswert und dem Steuerwert, zu Fr. 930'100.—, findet eine Erklärung in den in den Jahren 2011 bis 2016 vorgenommenen Renovationsarbeiten, die überwiegend wahrscheinlich zu einer gewissen Wertsteigerung führten. 4.5

Eine vom Bundesgericht ebenfalls geschützte Schätzmethode ist die Addition des Zeitbauwertes der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und des Marktwertes des Bodens (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).

Wie vorstehend ausgeführt, betrug der Marktwert des Bodens im Jahre 2010 insgesamt Fr. 428'575.— (vgl. vorstehend E. 4.4). Als Zeitbauwert eines Gebäudes gilt der Neuwert abzüglich der Wertverminderung, die seit Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, Abnutzung oder anderen Gründen eingetreten ist (Urteil des Bundesgerichts P 49/05 vom 9. Juni 2006 E. 2.2.2). Gemäss der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (nachfolgend : Weisung 2009) ist der Neubauwert dabei auf 1000 % des von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich festgelegten Basiswertes festzusetzen (Weisung 2009 Rz 31). Die Altersentwertung wird in der Folge vom Erstellungsjahr bis zum Kalenderjahr 2009 berechnet, wobei sie pro Jahr 1 % des Neubauwertes beträgt, höchstens jedoch 30 % (Weisung 2009 Rz 32).

Der Basiswert gemäss der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung im Jahre 2008, welche im Jahre 2010 nach wie vor gültig war, betrug Fr. 133'000.— (E. 3.5), womit der Neubauwert auf Fr. 1'330'000.— festzulegen ist. Die Liegenschaft wurde im Jahre 1984 erstellt (vgl. Urk. 3/3 S. 4 Ziff. 3.2) und war damit im Jahre 2010 26 Jahre alt. Nach Abzug der Altersentwertung von folglich 26 % ergibt sich damit ein Zeitbauwert in der Höhe von Fr. 984'200.—. Nach Addition des Bodenmarktwertes von Fr. 428'575.— wäre damit der Verkehrswert der Liegenschaft in Anwendung dieser Methode auf insgesamt Fr. 1'412'775.— festzusetzen. Wenn zu Gunsten der Beschwerdeführerin nicht vom Basiswert, sondern vom versicherten Wert in der Höhe von Fr. 1'117'200.— sowie einer maximalen Altersentwertung von 30 % ausgegangen würde, wäre der Verkehrswert insgesamt auf Fr. 1'210'615.— festzusetzen. Auch dieser Wert erscheint jedoch angesichts der Verkehrswertschätzung aus dem Jahr 2017 (E. 3.6, E. 4.4) von Fr. 1'352'000.— als deutlich zu hoch, da die Immobilienpreise zwischen 2010 und 2017 erheblich gestiegen sind. Die Anwendung der aufgezeigten Methode erweist sich vorliegend als nicht sachgerecht.

4.6

Zusammenfassend erscheint die Festsetzung des Verkehrswertes auf Fr. 930'100.— (E. 4.4) plausibel und den Gegebenheiten des vorliegenden Falles angemessen. 5.

Für die Berechnung des Wertes des lebenslangen Wohnrechtes ging die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Beschwerdeantwort von einem Mietzins in der Höhe von Fr. 1'450.— monatlich beziehungsweise Fr. 17'400.— pro Jahr aus (Urk. 6 S. 5), was seitens der Beschwerdeführerin nicht bestritten wurde (vgl. Urk. 1 und Urk. 10).

Die Kapitalisierung ist per 2010 (Zeitpunkt der Einräumung des Wohnrechtes) vorzunehmen, die Beschwerdeführerin war damals 78 Jahre alt. Nach der hier massgeblichen

Kapitalisierungstabelle («Tabelle zur Umrechnung von Kapitalleistungen in lebenslängliche Renten, Art 40 Abs. 4 und 5 BdBSt », gültig ab 1991, vgl. AHI 1994 S. 15 ff. mit Kapitalisierungstabelle der Eidgenössischen Steuerverwaltung) ergibt sich für die Beschwerdeführerin ein Kapitalisierungsfaktor von $1000/79.78$. Der Kapitalwert des Wohnrechts betrug im Jahre 2010 somit rund Fr. 218'100.-- (Fr. 17'400.-- x $1000 / 79.78$).
6.

Ausgehend von einem Verkehrswert von Fr. 930'100.-- im Jahr 2010, im Zeitpunkt der Übereignung der Liegenschaft an die Kinder, und nach Abzug der im Rahmen der Übereignung von den Kindern übernommenen Hypothekarschulden von Fr. 600'000.-- (E. 3.1) und des Werts des Wohnrechts von Fr. 218'100.-- (E. 5) sowie der gesetzlich vorgesehenen Amortisation des Vermögensverzichts (E. 1.6) bis zur strittigen Anspruchsperiode im Jahr 2023 von Fr. 120'000.-- verbleibt kein Verzichtsvermögen.
7.

Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin aufgrund dieser Überlegungen zu Unrecht ein Verzichtsvermögen angerechnet. In die Zusatzleistungsbeurteilung ab 1. April 2023 ist nur das per 31. Dezember 2022 real vorhandene Vermögen von Fr. 42'576.-- (Urk. 7/36/9) einzusetzen, womit das Vermögen der Beschwerdeführerin unter der massgebenden Vermögensschwelle von Fr. 100'000.--

liegt (E. 1.3). Die Beschwerde ist entsprechend gutzuheissen. Der Einspracheentscheid vom 4. Juli 2023 ist aufzuheben und die Sache ist an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit sie den Zusatzleistungsanspruch der Beschwerdeführerin ab 1. April 2023 berechne.
8.

Das Verfahren ist kostenlos. Das Gericht erkennt: 1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Einspracheentscheid

der Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Zusatzleistungen zur AHV/IV, vom 4. Juli 2023 aufgehoben und die Sache wird unter Hinweis auf die Erwägungen zur Berechnung des Zusatzleistungsanspruchs der Beschwerdeführerin ab 1. April 2023 an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.
2.

Das Verfahren ist kostenlos.
3.

Zustellung gegen Empfangsschein an: - X.____ - Sozialversicherungsanstalt des Kantons Zürich, Zusatzleistungen zur AHV/IV - 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

E. 5

Nach Art. 17a ELV (in der bis am 31. Dezember 2020 gültig gewesenen Fassung) wird der anzurechnende Betrag von Vermögenswerten, auf die verzichtet worden ist, jährlich um Fr. 10'000.- vermindert (Abs. 1). Dabei ist der Wert des Vermögens im Zeitpunkt des Verzichtes 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; BGE 146 V 306 E. 2.3.3).

Die in Art. 17a Abs. 1 ELV vorgesehene pauschale Verminderung des Verzichts vermögens ist weder rechtsungleich noch willkürlich. Die Verordnungsbestimmung wurde im Gefolge der auf 1. Januar 2021 vorgenommenen Reform der EL-Gesetzgebung denn auch (inhaltlich) unverändert übernommen (nunmehr Art. 17e ELV; Urteil des Bundesgerichts 9C_435/2020 vom 14. Dezember 2020 E. 5). 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. Sie erleichtert den EL-Stellen die Handhabung der Amortisation des hypothetischen Vermögens, indem sie keinen Raum für eine differenzierte Betrachtungsweise lässt. Deren Einführung bezweckte, die Ungleichheit zu beseitigen, dass es einer versicherten Person, die auf Vermögen verzichtete, bis anhin - anders als Versicherten, die ihr Vermögen behielten und nur sukzessive verzehrten - für immer verschlossen blieb, das ihr weiterhin zu- und angerechnete Verzichtsvermögen jemals abzutragen (BGE 118 V 150 E. 3c/ bb ; zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 9C_145/2021 vom 2. Juli 2021 E. 5.2.1). 2.

E. 7

43'000.-- ergibt (Urk. 7/23 Ziff. 31.2). 3. 3

Als Beilage zur Steuererklärung liegt sodann eine Neubewertung 2009 vom 14. Januar 2010 vor , worin das Grundstück sowie das Hauptgebäude an der A.____-Strasse 45 in Z.____ mit je Fr. 420'000.--, mit hin insgesamt Fr. 840'000.-- angegeben wurde . Der Basiswert des Mehrfamilienhauses lag bei Fr. 133'000.-- (Urk. 7/15/2). 3. 4

Gemäss der Statistik für Wohnlandpreise des statistischen Amtes des Kantons Zürich galt im Jahr 2010 für die Gemeinde Z.____ ein Schätzwert von Fr. 553.-- pro Quadratmeter (www.zh.ch, Planen-Bauen, Raumplanung, Immobilienmarkt, Bodenpreise). 3. 5

Der Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich vom 27. August 2012 (Urk. 7/24 S. 1) sind folgende Werte zu entnehmen: - Basiswert Fr. 136'000.-- - Versicherungssumme Fr. 1'400'000.--

Dem Auszug aus dem Verzeichnis der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich sind sodann folgende im Jahr 1999 erstellte, jedoch für das Jahr 2008 weiterhin geltende Werte zu entnehmen (S. 2): - Basiswert Fr. 133'000.-- - Versicherungssumme Fr. 1'117'200.-- 3 . 6

Weiter befindet sich eine Verkehrswertschätzung der D.____

AG vom 11. Dezember 2017 (Urk. 3/3) bei den Akten, welcher folgende Werte zu entnehmen

sind (S.

E. 8

f f. Ziff. 4. 2 - 4. 5): - Neubauwert Fr. 1'368'000.-- - Gebäudezustandswert Fr. 1'115'000.-- - Realwert Fr. 1'498'000.-- - Ertragswert Fr. 1'312'844.-- - Verkehrswert Fr. 1'352'000.-- - Kapitalwert Wohnrecht Fr. 157'731.10 - Verkehrswert mit Wohnrechtsbelastung Fr. 1'195'000.-- 3. 7

Im Rahmen der Anmeldung vom 13. Dezember 2021 machte die Beschwerdeführerin folgende Werte geltend (Urk. 7/1 Ziff. 8.7 und 8.10): - Eigenmietwert Fr. 8'400.-- - Steuerwert Fr. 743'000.-- - übertragene Hypothek Fr. 600'000.-- 3.8

In den Akten findet sich sodann die Steuererklärung 2021 (Urk. 7/14/7-12), gemäss welcher die Beschwerdeführerin über bewegliches Vermögen von insgesamt Fr. 56'243.-- verfügt (Urk. 7/14/12). 3.9

Weiter liegt eine Bestätigung des Steueramtes Z.____ vor, wonach die Beschwerdeführerin im Jahre 2020 ein Einkommen von Fr. 29'000.-- sowie ein Vermögen von Fr. 52'000.-- versteuert hat. In den Jahren 2011 bis 2019 lag das Einkommen bei maximal Fr. 33'300.-- sowie das Vermögen bei maximal Fr. 98'000.-- (Urk. 7/9). 3.

E. 10

Aus dem Verlaufsprotokoll vom 27. September 2022 (Urk. 7/28) geht hervor, dass die Beschwerdegegnerin für die Berechnung der Vermögensbewertung von folgenden Zahlen ausging (S. 2): - Steuerwert Fr. 743'000.-- - Eigenmietwert Fr. 8'400.-- - Gebäudeversicherungswert Fr. 1'400'000.-- - Wert Liegenschaft insgesamt Fr. 1'117'200.-- 3.

E. 11

Auf entsprechende Nachfrage der Beschwerdegegnerin hielt die Beschwerdeführerin am 25. Juli 2022 fest, im Zeitpunkt der Überschreibung der Liegenschaft im Jahre 2010 sei keine Verkehrswertschätzung erstellt worden, eine steuerliche Neubewertung habe nicht stattgefunden und auch die Gebäudeversicherung habe keine neue Schätzung erstellen lassen (Urk. 7/19). 3. 1 2

Aus einer Auflistung der Tochter der Beschwerdeführerin ergeben sich in den Jahren 2011 bis 2023 getätigte Investitionen in der Höhe von insgesamt Fr. 300'170.-- (Urk. 3/4). 4.

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