«AZA 7»
P 50/00 Gr

III. Kammer
Bundesrichter Schön, Bundesrichterin Widmer und nebenamtlicher Richter Maeschi; Gerichtsschreiberin Helfenstein

Urteil vom 8. Februar 2001

in Sachen
S._____, 1904, Beschwerdeführerin, vertreten durch ihre Tochter G._____, Stadelgasse 2, und diese vertreten durch Rechtsanwalt Dieter Studer, Bahnhofstrasse 15, Weinfelden,

gegen
Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau, Ausgleichskasse, EL-Stelle, St. Gallerstrasse 13, Frauenfeld, Beschwerdegegner,

und
AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau, Weinfelden

A.- Die 1904 geborene S._____ ist Eigentümerin einer Liegenschaft in B._____, die sie zusammen mit ihrer Tochter und deren Ehemann bewohnte, welche daselbst ein Schuhgeschäft führten. Nach ihrem Übertritt in ein Alters- und Pflegeheim wurde sie im September 1999 von ihrer Tochter G._____ zum Bezug von Ergänzungsleistungen zur AHV-Rente angemeldet. Nach Vornahme näherer Abklärungen erliess das Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau, EL-Stelle, am 20. Januar 2000 eine Verfügung, mit welcher es das Begehren mit der Begründung abwies, dass ein Einnahmenüberschuss bestehe. Dabei berücksichtigte es das Grundeigentum mit Fr. 512'000.-.

B.- Namens ihrer Mutter liess G._____ Beschwerde erheben und beantragen, in Aufhebung der angefochtenen Verfügung sei eine Neuberechnung der Ergänzungsleistungen vorzunehmen und es sei festzustellen, dass das Vermögen der Beschwerdeführerin durch eine Darlehensschuld von Fr. 475'000.- gegenüber der Tochter und ihrem Ehemann belastet sei; zum aktuellen Verkehrswert der Liegenschaft sei eine unabhängige Schatzung anzuordnen.
Mit Entscheid vom 28. Juli 2000 wies die AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau die Beschwerde mit der
Feststellung ab, dass die Liegenschaft richtig bewertet worden sei und im Hinblick auf die unentgeltliche Nutzung durch die Tochter und deren Ehemann keine Darlehensschuld seitens der Leistungsansprecherin bestehe.

C.- S._____ lässt Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen mit dem Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei die Verwaltung zu verpflichten, die nach Art. 3a Abs. 3 ELG maximalen Ergänzungsleistungen auszurichten.
Das Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau beantragt Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) lässt sich nicht vernehmen.

Das Eidg. Versicherungsgericht zieht in Erwägung:

1.- Im vorinstanzlichen Entscheid werden die für den Anspruch auf Ergänzungsleistungen geltenden Voraussetzungen und die nach Gesetz und Verordnung massgebenden Berechnungsregeln zutreffend dargelegt, sodass darauf verwiesen werden kann.

2.- Streitig ist einzig die von der Verwaltung vorgenommene und von der kantonalen Rekurskommission bestätigte Vermögensanrechnung in Zusammenhang mit der im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Liegenschaft.

a) Gemäss Art. 17 ELV ist das anrechenbare Vermögen nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten (Abs. 1). Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert einzusetzen (Abs. 4). Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes ist der Verkehrswert für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Art. 3c Abs. 1 lit. g ELG vorliegt, massgebend. Der Verkehrswert gelangt nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht (Abs. 5). Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerausscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Abs. 6).
Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert im Sinne von Art. 17 Abs. 4 ELV der Verkaufswert zu verstehen, den eine Liegenschaft im normalen Geschäftsverkehr besitzt (BGE 120 V 12, SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9, je mit Hinweisen; vgl. auch die Erläuterungen des BSV zur ELV-Revision vom 16.9.98, AHI 1998 S. 273 f.) Dabei ist auf die kantonalen Bewertungsgrundsätze abzustellen (AHI 1998 S. 274 f.).

b) Weil die Beschwerdeführerin die Liegenschaft nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken (vgl. hiezu BGE 120 V 184 Erw. 4c) benutzt, ist diese gemäss Art. 17 Abs. 4 ELV mit dem Verkehrswert einzusetzen. Die Verwaltung hat den anrechenbaren Verkehrswert nach der kantonalen Praxis in der Weise festgesetzt, dass sie den Mittelwert zwischen dem Steuerwert von Fr. 267'000.- und dem Gebäudeversicherungswert von Fr. 757'000.- ermittelt hat, was einen Betrag von Fr. 512'000.- ergibt. Die Vorinstanz hat diese Berechnungsweise geschützt mit der Feststellung, dass zwar durchaus Fälle denkbar seien, bei denen die Verkehrswertbemessung nach dem Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert zu einem unrichtigen Ergebnis führten, dass hier jedoch keine Gründe ersichtlich seien, welche ein Abgehen von der allgemeinen Bemessungsmethode zu rechtfertigen vermöchten. Bei dem im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Grundstück handle es sich um eine geschäftsmässig genutzte Liegenschaft mit Verkaufsladen an bester Altstadtlage in B._____. Der mit Fr. 512'000.- bemessene Verkehrswert erscheine angesichts der Tatsache, dass beschwerdeweise die Schaffung eines Mehrwertes von Fr. 475'000.- in den vergangenen rund dreissig Jahren geltend
gemacht werde, keineswegs als übersetzt, zumal bereits der Landwert die Differenz zwischen dem angerechneten Verkehrswert und dem geltend gemachten Mehrwert bei weitem übersteigen dürfte. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, dass gerade in der Altstadt von B._____ seit Jahren ein eigentlicher wirtschaftlicher Niedergang zu beobachten sei und auch ihr Ladengeschäft seit 1990 nicht mehr habe vermietet werden können. Die Bewertung der Liegenschaft sei daher zu hoch und es sei eine Expertise durch einen Immoblientreuhänder anzuordnen.
Die Berechnung des Verkehrswertes (= Marktpreis) 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; Naegeli/Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Auflage, Zürich 1997, S. 98 f.). 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. 4 ELV massgebende Verkehrswert daher soweit möglich und sinnvoll auf geeignete anderweitige Schätzungswerte zu stützen (SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9 Erw. 6a). Wenn die EL-Stelle im vorliegenden Fall praxisgemäss auf das Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Versicherungswert abgestellt hat, so erweist sich dies als sachgerecht. 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 angemessenen Ergebnissen. Mit der Vorinstanz sind Fälle vorzubehalten, wo diese Methode zufolge besonderer Umstände zu offensichtlich
unrichtigen Ergebnissen führt. Solche Umstände sind hier jedoch nicht gegeben, woran die Vorbringen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nichts zu ändern vermögen. Zum einen ist der Steuerwert von Fr. 270'000.- mindestens seit 1987 unverändert geblieben und als ausgesprochen niedrig zu betrachten. Zum andern erscheint der angenommene Verkehrswert keineswegs als übersetzt. Die Liegenschaft besteht aus einem Ladengeschäft mit Werkstatt und zwei 4-Zimmer-Wohnungen sowie Estrich und Keller, wobei das Ladengeschäft bereits im Jahre 1985 für Fr. 1'600.- im Monat vermietet worden war. Nach den eigenen Angaben der Beschwerdeführerin kann für die Wohnungen mit einem Zins von je Fr. 750.- und für die Werkstatt mit einem solchen von Fr.

100.- gerechnet werden, was insgesamt einem Jahreszins von Fr. 38'400.- entspricht. Kapitalisiert mit dem für die Ertragswertberechnung massgebenden Zinssatz (welcher nach Literatur und Rechtsprechung um 2% bis 3% über den Zinssätzen für I. Hypotheken der schweiz. Grossbanken liegt: BGE 118 II 127 Erw. 5; Naegeli/Wenger, a.a.O., S. 87) von - angenommen - 7% ergibt sich daraus ein Ertragswert von mehr als Fr. 548'000.-, was deutlich über dem Verkehrswert liegt. Schliesslich lässt sich die Annahme eines
tieferen Verkehrswertes auch mit dem geltend gemachten Mehrwert von mindestens Fr. 475'000.- durch Investionen und Eigenleistungen des Ehepaares G._____ nicht vereinbaren, wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat.

3.- a) In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird vorgebracht, die Tochter der Beschwerdeführerin und ihr Ehemann hätten seit den 60er-Jahren erhebliche Investitionen in die Liegenschaft der Beschwerdeführerin getätigt, ohne dafür eine Gegenleistung erhalten zu haben. Diese Leistungen im Betrag von Fr. 475'000.- (Hypothekarkredite von Fr. 375'000.- sowie Eigenleistungen von Fr. 100'000.-) seien als "stillschweigendes" Darlehen in die EL-Berechnung aufzunehmen.
Das Darlehen (Art. 312 ff. OR) setzt wie jeder andere
Vertrag eine - ausdrückliche oder stillschweigende - übereinstimmende Willensäusserung der Parteien voraus (Art. 1 OR). Gemäss Art. 8 ZGB wäre es Sache der Eheleute G._____, den Bestand des behaupteten Darlehens und die Rückzahlungspflicht der Beschwerdeführerin nachzuweisen (vgl. BGE 106 II 31 Erw. 2). Nach den hier anwendbaren sozialversicherungsrechtlichen Beweisregeln liegt die Beweislast bei der Beschwerdeführerin, welche aus dem angeblichen Darlehen Rechte für sich ableiten will (BGE 117 V 264 Erw. 3b mit Hinweisen). Einen entsprechenden Beweis erbringt indessen weder die Beschwerdeführerin noch die sie vertretende Tochter. Aus den Akten geht hervor, dass die Investitionen nur zu einem geringen Teil aus eigenen Mitteln der Eheleute G._____ finanziert wurden. Zum weitaus überwiegenden Teil erfolgte die Finanzierung durch Erhöhungen der Hypothekarschuld auf der Liegenschaft, wobei die Beschwerdeführerin hiefür Sicherheit leistete. Soweit von den Eheleuten G._____ Eigenleistungen erbracht wurden, dienten sie praktisch ausschliesslich der Einrichtung und dem Umbau des eigenen Geschäfts sowie der eigenen Wohnung. Die Leistungen zu Gunsten der Beschwerdeführerin erschöpften sich im Wesentlichen in der Übernahme der
Schuldzinsen und der Nebenkosten (Heizung, Hauswartung). Hiefür haben Tochter und Schwiegersohn jedoch eine Gegenleistung in Form der unentgeltlichen Nutzung des Ladengeschäftes und der Wohnung erhalten. Wie in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingeräumt wird, entsprechen die nicht erhobenen Mietzinsen in etwa den laufenden Kosten für die Liegenschaft, einschliesslich der Hypothekarzinsen. Damit fehlen aber die Voraussetzungen für eine Anrechnung der geltend gemachten Investitionen unter dem Titel eines Darlehens an die Beschwerdeführerin.

b) Vom Vermögen sind indessen die ausgewiesenen Schulden abzuziehen. Bei der EL-Berechnung kann daher nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Liegenschaft mit Hypothekarschulden von insgesamt Fr. 375'000.- belastet ist. Hieran ändert nichts, dass das Hypothekardarlehen auf die Tochter und den Schwiegersohn lautet und diese für die Zinszahlungen aufkommen. Dass bei Liegenschaften, die nicht (mehr) eigenen Wohnzwecken dienen, nicht gemäss Art. 17 Abs. 1 ELV auf den Steuerwert, sondern nach Abs. 4 der Bestimmung auf den Verkehrswert abgestellt wird, hat seinen Grund darin, dass die nicht mehr selber bewohnte Liegenschaft veräussert werden kann (vgl. AHI 1998 S. 274). Die Beschwerdeführerin könnte die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft aber nur unter Ablösung oder Anrechnung der bestehenden Hypothekarschulden veräussern, für welche sie als Drittpfandgeberin Sicherheit geleistet hat. Schon aus Gründen der Rechtsgleichheit ist der vorliegende Sachverhalt gleich zu behandeln, wie wenn die Beschwerdeführerin die Hypothekarschulden selber eingegangen wäre. Bei der Vermögensanrechnung ist die bestehende Hypothek daher in Abzug zu bringen, was zu einem anrechenbaren Liegenschaftsvermögen von Fr. 137'000.- (512'000.- minus 375'000.–
) führt. Es wird Sache der Verwaltung sein, den EL-Anspruch auf dieser Grundlage neu zu berechnen.

Demnach erkennt das Eidg. Versicherungsgericht:

I. In teilweiser Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde werden der Entscheid der AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau vom 28. Juli 2000 und die

Verfügung des Amts für AHV und IV des Kantons Thurgau vom 20. Januar 2000 aufgehoben und es wird die Sache an die Verwaltung zurückgewiesen, damit diese über den Anspruch auf Ergänzungsleistungen im Sinne der Erwägungen neu verfüge.

II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
III. Das Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau hat der Beschwerdeführerin für das Verfahren vor dem Eidgenössischen Versicherungsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

IV. Die AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau wird über eine Parteientschädigung für das kantonale Verfahren entsprechend dem Ausgang des letztinstanzlichen Prozesses zu befinden haben.

V. Dieses Urteil wird den Parteien, der AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau und dem Bundesamt für Sozialversicherung zugestellt.
Luzern, 8. Februar 2001
Im Namen des
Eidgenössischen Versicherungsgerichts
Der Präsident der III. Kammer:

Die Gerichtsschreiberin: