Eidgenössisches Versicherungsgericht
Tribunale federale delle assicurazioni
Tribunal federal d'assicuranzas

Sozialversicherungsabteilung
des Bundesgerichts

Prozess {T 7}
P 49/05

Urteil vom 9. Juni 2006
III. Kammer

Besetzung
Präsident Ferrari, Bundesrichter Lustenberger und nebenamtlicher Richter Maeschi; Gerichtsschreiber Grünvogel

Parteien
J._____, 1935, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Wenger, Wilerstrasse 23, 9542 Münchwilen,

gegen

Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau, Ausgleichskasse, EL-Stelle, St. Gallerstrasse 13, 8501 Frauenfeld, Beschwerdegegner

Vorinstanz
AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau, Weinfelden

(Entscheid vom 1. September 2005)

Sachverhalt:
A.
J._____, geboren 1935, bezieht seit 1. Juni 1999 eine (um ein Jahr vorbezogene) Altersrente der AHV, seine 1945 geborene Ehefrau ab 1. Juni 2000 eine halbe Rente der Invalidenversicherung. Mit Erbvorbezugsvertrag vom 15. April 2004 übertrug er die ihm gehörende Liegenschaft in der Gemeinde X._____ zu einem Preis von Fr. 614'000.- je zur Hälfte an die beiden Söhne. Diese verpflichteten sich zur Übernahme der bestehenden Hypothekarschulden von ebenfalls Fr. 614'000.- und räumten den Eltern ein lebenslängliches Wohnrecht im ersten Stock der Liegenschaft ein, für das die Berechtigten eine monatliche Entschädigung von Fr. 550.-, zuzüglich Nebenkosten, zu bezahlen haben. Am 27. August 2004 meldete sich J._____ zum Bezug von Ergänzungsleistungen an. Nach näheren Abklärungen wies das Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau, EL-Stelle, das Begehren mit der Begründung ab, dass die EL-Berechnung einen Einnahmenüberschuss von Fr. 9326.- ergebe. Dabei ging die EL-Stelle von einem Liegenschaftswert von Fr. 1'163'000.- aus und berücksichtigte einen Vermögensverzicht von Fr. 326'528.- sowie ein kapitalisiertes Wohnrecht von Fr. 202'472.-. Im Einspracheentscheid vom 22. April 2005 ermittelte sie unter Anrechnung eines kapitalisierten
Wohnrechts von neu Fr. 63'900.- ein Verzichtsvermögen von Fr. 485'100.- und hielt an der Ablehnung des EL-Anspruchs fest.
B.
Die hiegegen erhobene Beschwerde, mit welcher J._____ die Richtigkeit der Berechnung sowohl des Liegenschaftswertes als auch des Wohnrechtes bestritt, wies die AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau mit Entscheid vom 1. September 2005 ab.
C.
J._____ lässt Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen mit dem Rechtsbegehren, in Aufhebung des ange-

fochtenen und des Einspracheentscheids seien ihm Ergänzungsleistungen zur AHV zuzusprechen und es sei die Sache zur Festsetzung der Höhe des Anspruchs an die Vorinstanz oder die Verwaltung zurückzuweisen; ferner sei ihm für beide Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.
Das Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau beantragt Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.
Das Bundesamt für Sozialversicherung verzichtet auf Vernehmlassung.

Am 12. Mai 2006 lässt J._____ die aktuelle Gebäudeversicherungswertschätzung vom 28. März 2006 einreichen.
Das Eidg. Versicherungsgericht zieht in Erwägung:
1.
Im angefochtenen Entscheid werden die für den Anspruch auf Ergänzungsleistungen geltenden Voraussetzungen (Art. 2 ELG) und die hier relevanten Berechnungsregeln (Art. 3 und 3a-d ELG, soweit vorliegend von Bedeutung) zutreffend dargelegt. Darauf kann verwiesen werden.
Zu ergänzen ist, dass am 1. Januar 2003 das Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG) vom 6. Oktober 2000 in Kraft getreten ist, welches auf den vorliegenden Fall anwendbar ist (BGE 129 V 4 Erw. 1.2 mit Hinweisen). Es wurden damit auch verschiedene Bestimmungen im Bereich der Ergänzungsleistungen geändert. Weder aus dem ATSG und der zugehörigen Verordnung (ATSV) vom 11. September 2002 noch aus den spezialgesetzlichen Änderungen ergeben sich indessen Bestimmungen, welche im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen wären.
2.
Streitig ist, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sich der Beschwerdeführer zufolge der auf den 1. April 2004 erfolgten Abtretung der Liegenschaft an die beiden Söhne bei der EL-Berechnung ein Verzichtsvermögen anrechnen zu lassen hat (Art. 3c Abs. 1 lit. g ELG).
2.1 Gemäss Art. 17 Abs. 5 ELV ist bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Art. 3c Abs. 1 lit. g ELG vorliegt, der Verkehrswert massgebend. Dieser gelangt nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht. Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert der Verkaufswert (Marktpreis) 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. September 1998, in: AHI 1998 S. 273 f.). Weil der so ermittelte Verkehrswert eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraussetzt, ist diese Bewertungsmethode für die Ermittlung des EL-Anspruchs nicht praktikabel. Der EL-rechtliche Verkehrswert hat sich daher soweit möglich und sinnvoll auf geeignete anderweitige Schätzungswerte zu stützen (SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9 Erw. 6a; vgl. auch Art. 17 Abs. 6 ELV, wonach die Kantone anstelle des Verkehrswertes den für die interkantonale Steuerausscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden können). Das Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau (EL-Stelle) stellt
praxisgemäss auf das Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft ab. In den Urteilen Sch. vom 8. Februar 2001, P 50/00, und L. vom 9. September 2002, P 1/02, hat das Eidgenössische Versicherungsgericht diese Berechnungsweise als sachgerecht bezeichnet mit der Feststellung, dass sie im Hinblick darauf, dass der Verkehrswert meist deutlich über dem Steuerwert liegt und der Versicherungswert den Verkehrswert häufig übersteigt, in der Regel zu angemessenen Ergebnissen führt. Vorzubehalten sind Fälle, wo diese Methode zu offensichtlich unrichtigen Ergebnissen führt.
2.2 Im vorliegenden Fall hat die EL-Stelle den Verkehrswert der Liegenschaft auf Fr. 1'163'000.- festgesetzt, wobei sie von einem Steuerwert von Fr. 614'000.- und einem Versicherungswert von Fr. 1'712'000.- ausging. Die der Durchschnittsberechnung zugrunde liegenden, beide aus dem Jahr 2002 stammenden Ausgangswerte sind aktenmässig ausgewiesen und an sich unbestritten. Der Beschwerdeführer macht indessen geltend, auf den Durchschnittswert könne nicht abgestellt werden, weil der so ermittelte Verkehrswert nicht realistisch sei. Zur Begründung weist er im Wesentlichen auf die grosse Differenz zwischen dem Steuerwert und dem Versicherungswert der Liegenschaft sowie auf den Umstand, dass es sich um eine teilweise renovationsbedürftige Altliegenschaft (Baujahr vor 1899) handle.
2.2.1 Im Urteil L. Vom 9. September 2002, P 1/02, hat das Eidgenössische Versicherungsgericht die vom kantonalen Gericht verfügte Rückweisung der Sache an die Verwaltung zur Neufestsetzung des Verkehrswertes mit der Begründung bestätigt, dass insbesondere im Hinblick auf das Alter der Liegenschaft (Baujahr vor 1899) und dem von der Vorinstanz ermittelten Ertragswert von lediglich Fr. 42'850.- bis Fr. 92'850.- (bei einem Steu-

erwert von Fr. 194'000.-) fraglich erscheine, ob der von der Verwaltung herangezogene Mittelwert zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert im konkreten Fall zu einem vertretbaren Ergebnis führe. Der in jenem Entscheid beurteilte Sachverhalt unterscheidet sich vom vorliegenden Fall insofern, als es sich um ein einfaches Wohnhaus mit Garage und Remise in einer kleineren Ortschaft Y._____ in ländlicher Umgebung handelte, wogegen es hier um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Verkaufsladen und drei Wohnungen an zentraler Lage in der Gemeinde X._____ geht, dessen Ertragswert sich laut privater Schätzung im Jahr 1995 auf Fr. 698'400.- belief. Angesichts der hohen Differenz zwischen Steuerwert und Gebäudeversicherungswert stellt sich aber auch im vorliegenden Fall die Frage, ob die kantonale
Berechnungsmethode zu einem vertretbaren Ergebnis führt. Nach Meinung der Vorinstanz ist die Differenz vorab auf das Verhältnis zwischen der Grösse des Grundstückes (572 m2) und dem Gebäudevolumen (2461 m3) zurückzuführen. Damit allein lässt sich die erhebliche Differenz indessen nicht erklären. Sie ergibt sich auch nicht aus einem unterschiedlichen Schätzungszeitpunkt. Während der Steuerwert der Liegenschaft am 7. Februar 2002 neu geschätzt wurde, setzte die Gebäudeversicherung den Versicherungswert am 7. November 2002 neu fest. Als Ursache der hohen Differenz haben in erster Linie vielmehr das Alter der Liegenschaft und dessen Auswirkungen im Rahmen der unterschiedlichen Bemessungsgrundsätze von Steuerwert und Gebäudeversicherungswert zu gelten. Die Versicherungsschätzung für das Jahr 2006 ist in diesem Zusammenhang übrigens ohne Belang.
2.2.2 Nach der Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung) vom 24. November 1992 (Thurgauer Rechtsbuch 640.12) bestimmt sich der Steuerwert (kantonalrechtlich: Verkehrswert) nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke in der Regel aufgrund des Ertrags- und des Realwertes (§ 12 Abs. 2). Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert des Grundstückes (§ 13 Abs. 1 Satz 1). Der Realwert setzt sich aus dem Verkehrswert des Landes und dem Zustandswert der Baute, zuzüglich Baunebenkosten und Kosten der Umgebungsarbeiten, zusammen (§ 14 Abs. 1). Gemäss § 8 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungsgesetz) vom 23. August 1976 (Thurgauer Rechtsbuch 956.1) richtet sich der Gebäudeversicherungswert in der Regel nach dem Neuwert des Gebäudes. Als Neuwert gilt die Kostensumme, die für die Erstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Grösse und gleichem Ausbau erforderlich ist (§ 6 Abs. 1 des Reglements des Verwaltungsrates über die Versicherungsbedingungen der Gebäudeversicherung vom 2. Juli 1977; Thurgauer Rechtsbuch 956.12). Die unterschiedlichen Bewertungsregeln können insbesondere bei älteren und renovationsbedürftigen Liegenschaften dazu führen, dass der
Gebäudeversicherungswert erheblich über dem Steuerwert (und dem Verkehrswert) liegt. Um solchen Fällen Rechnung zu tragen, sieht das kantonale Recht vor, dass ein Gebäude zum Zeitwert versichert werden kann, wenn dieser weniger als 50 % des Neuwertes beträgt (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes in Verbindung mit § 7 Abs. 1 lit. a des Reglements). Dabei gilt als Zeitwert der Neuwert abzüglich der Wertverminderung, die seit Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, Abnützung oder anderen Gründen eingetreten ist (§ 6 Abs. 2 des Reglements). Im vorliegenden Fall dürften die Voraussetzungen für eine Zeitwertversicherung erfüllt sein, auch wenn die Versicherung am 7. November 2002 und neu nunmehr auch am 28. März 2006 weiterhin zum Neuwert erfolgte. Der Fall liegt jedenfalls im Grenzbereich, in welchem der Neuwert nicht mehr als verbindliche Bemessungsgrösse des Gebäudeversicherungswertes betrachtet wird. Unter diesen Umständen stellt der Versicherungswert keine zuverlässige Grundlage für die Festsetzung des EL-rechtlichen Verkehrswertes dar und es ist davon auszugehen, dass der Mittelwert zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert im konkreten Fall zu keinem vertretbaren Ergebnis führt.
2.3 Im kantonalen Verfahren hat der Beschwerdeführer eine "Liegenschaften-Kurzschätzung" des Architekten H._____ vom 18. Mai 1995 eingereicht, worin der Verkehrswert mit Fr. 772'000.- bei einem Realwert der Liegenschaft von Fr. 918'100.- und einem Ertragswert von Fr. 698'400.- angegeben wird. In der Beschwerde an die Vorinstanz führte er ergänzend aus, beim Realwert sei zu berücksichtigen, dass der m2-Preis des Grundstücks im Jahr 2004 rund Fr. 200.- tiefer gelegen habe und beim Gebäude eine zusätzliche Altersentwertung von 9 % eingetreten sei. Der Realwert dürfte sich damit auf Fr. 675'665.- belaufen. Auch der Ertragswert dürfte in der Zwischenzeit kaum zugenommen haben. Der heutige Verkehrswert sei deshalb auf höchstens Fr. 680'000.- zu schätzen. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Abgesehen davon, dass es sich um eine zu privaten Zwecken erfolgte Kurzbeurteilung handelt, stammt die Schätzung aus dem Jahr 1995, womit spätere Umbauten (aktenkundig ist der Einbau einer Küche) und allfällige andere Wertsteigerungen unberücksichtigt bleiben. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass der Gebäudeversicherungswert in der privaten Liegenschaftsschätzung von 1995 noch mit Fr. 1'493'000.- bei einem Baukostenindex von 860

angegeben wurde, während der Neufestsetzung auf Fr. 1'712'000.- im Jahr 2002 ein Index von 850 zugrunde liegt. Der höhere Versicherungswert lässt sich daher nicht mit höheren Baukosten begründen. Zu beachten ist zudem, dass es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus an zentraler Lage in einer grösseren Ortschaft handelt. Unter solchen Umständen können je nach Angebots- und Nachfragesituation auch bei Altliegenschaften schon aufgrund höherer Grundstückspreise Wertsteigerungen eintreten, genauso wie diese aus demselben Grund Jahre später wieder sinken können, worauf übrigens auch die neu eingereichte, nunmehr wieder etwas tiefer liegende Versicherungswertschätzung des Jahres 2006 über Fr. 1'620'000.- bei einem Index von 870 hindeutet. Die Sache ist daher an die Verwaltung zurückzuweisen, damit sie zum Verkehrswert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung ergänzende Abklärungen in Form einer konkreten (rückwirkenden) Liegenschaftsschätzung vornehme.

3.

Streitig ist des Weiteren die Höhe der von Verwaltung und Vorinstanz berücksichtigten Hypothekarschulden.

3.1 Im Zeitpunkt der Liegenschaftsübertragung per 1. April 2004 hat die Hypothekarschuld unbestrittenermassen Fr. 614'000.- betragen. Der Beschwerdeführer macht indessen geltend, die zweite Hypothek sei am 22. März 2004 von einem Sohn um Fr. 73'000.- amortisiert worden, weshalb davon auszugehen sei, dass mit dem Erbvorbezug Schulden von insgesamt Fr. 687'000.- übernommen bzw. getilgt worden seien. Indem die Vorinstanz zum Schluss gelangt sei, es sei nicht aktenmässig ausgewiesen, weshalb die Amortisation erfolgt sei, und auf weitere Beweiserhebungen verzichtet habe, sei er im Anspruch auf das rechtliche Gehör verletzt worden.

3.2 Massgebend für die Bewertung des Verzichtsvermögens sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Liegenschaftsübertragung (BGE 120 V 184 Erw. 4b). Dies schliesst indessen nicht aus, dass im Einzelfall auch Tatsachen zu berücksichtigen sind, die sich vor der Liegenschaftsübertragung ereignet haben, sofern sie damit in einem engen Zusammenhang stehen. Aus den vom Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren eingereichten Belegen geht hervor, dass der Sohn C._____ am 22. März 2004 und damit kurz vor dem Erbvorbezugsvertrag vom 15. April 2004 auf das Konto der zweiten Hypothek bei der Bank Q._____ den Betrag von Fr. 73'000.- überwiesen hat. Die Grundpfandschulden von bisher Fr. 687'000.- wurden damit auf den Steuerwert von Fr. 614'000.- reduziert. Aufgrund der Feststellung des Beschwerdeführers, wonach die Amortisation aufgrund der von der Bank im Hinblick auf das Übertragungsgeschäft gemachten Auflagen erfolgte, ist anzunehmen, dass die kreditgebende Bank die Gesamtbelastung der Liegenschaft auf den Steuerwert herabsetzen wollte. Über den effektiven Grund für die Überweisung geben die Akten allerdings keinen Aufschluss. Insbesondere bleibt offen, weshalb die Zahlung allein durch C._____ erfolgte, obschon beide Söhne im Erbvorbezugsvertrag gleich behandelt werden. Ohne zusätzliche Abklärungen lässt sich daher nicht beurteilen, ob der fraglichen Zahlung eine frühere Leistung des Beschwerdeführers (Darlehen, Schenkung) gegenüberstand und ob - mangels einer solchen Leistung - bei der Vermögensbewertung allenfalls von einer gegenüber den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs höheren hypothekarischen Belastung der Liegenschaft auszugehen ist. Die Sache ist daher auch in diesem Punkt an die Verwaltung zurückzuweisen, damit sie ergänzende Erhebungen vornehme. Der Beschwerdeführer ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass im Bereich der Ergänzungsleistungen grundsätzlich der Leistungsansprecher die Beweislast trägt (BGE 121 V 208 Erw. 6a mit Hinweisen).

4.

Streitig und zu prüfen ist schliesslich die Bewertung des mit der Abtretung der Liegenschaft verbundenen lebenslänglichen Wohnrechts des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau.

4.1 Nach der Rechtsprechung ist bei der Einräumung eines lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnrechts vom Mietwert im Zeitpunkt der Handänderung bzw. der Einräumung der Nutzniessung auszugehen (BGE 122 V 399 Erw. 4a). Der Mietwert ist alsdann zu kapitalisieren, wobei die Kapitalisierungstabellen der Eidgenössischen Steuerverwaltung heranzuziehen sind (BGE 122 V 399 Erw. 4b). Weil nach Art. 17 Abs. 5 ELV in der seit 1. Januar 1999 gültigen Fassung der Bestimmung die veräusserte Liegenschaft zum Verkehrswert anzurechnen ist, muss auch bei einem als Gegenleistung eingeräumten Wohnrecht nicht vom (steuerlichen) Eigenmietwert, sondern vom Marktmietwert ausgegangen werden (vgl. BGE 122 V 398 Erw. 3a; nicht veröffentlichtes Urteil L. vom 9. September 2002, P 1/02). Dies hat auch dann zu gelten, wenn es sich - wie hier - um ein entgeltliches Wohnrecht handelt. Eine allfällige Differenz zwischen dem Marktmietwert und der vereinbarten Entschädigung für das Wohnrecht ist in die EL-Berechnung einzubeziehen.

4.2 Im vorliegenden Fall ist die EL-Stelle aufgrund der Steuerschätzung vom 11. März 2002 von einem Mietwert der selbstgenutzten Wohnung von Fr. 9600.- jährlich ausgegangen. Gegenüber der gemäss Erbvorbezugs-

vertrag geschuldeten Jahresmiete von Fr. 6600.- (Fr. 550.- x 12) ergibt sich daraus eine Differenz von Fr. 3000.-, entsprechend dem jährlichen Wert des Wohnrechtes. Anhand der Kapitalisierungstabellen der Eidgenössischen Steuerverwaltung ermittelte die EL-Stelle im Einspracheentscheid vom 22. April 2005 ein kapitalisiertes Wohnrecht von Fr. 63'900.-, welches sie in die Verzichtswertberechnung einbezog. Damit wird nach dem Gesagten zu Unrecht vom Steuermietwert und nicht vom Marktmietwert ausgegangen. Für diesen Wert fehlen indessen zuverlässige Angaben. Die Verwaltung wird im Rahmen der anzuordnenden Liegenschaftsschätzung auch zu diesem Punkt ergänzende Abklärungen zu treffen und gestützt hierauf über die Anrechnung des Wohnrechtes neu zu befinden haben.

Demnach erkennt das Eidg. Versicherungsgericht:

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird in dem Sinne gutgeheissen, dass der Entscheid der AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau vom 1. September 2005 und der Einspracheentscheid des Amtes für AHV und IV des Kantons Thurgau vom 22. April 2005 aufgehoben werden und die Sache an das Amt zurückgewiesen wird, damit es nach Vornahme ergänzender Abklärungen im Sinne der Erwägungen über den Anspruch des Beschwerdeführers auf Ergänzungsleistungen neu verfüge.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Das Amt für AHV und IV des Kantons Thurgau hat dem Beschwerdeführer für das Verfahren vor dem Eidgenössischen Versicherungsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 2500.- (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

4.

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

5.

Dieses Urteil wird den Parteien, der AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau und dem Bundesamt für Sozialversicherung zugestellt.

Luzern, 9. Juni 2006

Im Namen des Eidgenössischen Versicherungsgerichts

Der Präsident der III. Kammer: Der Gerichtsschreiber: