{T 7}
P 1/02 Bh

II. Kammer

Präsident Schön, Bundesrichter Ursprung und nebenamtlicher Richter Maeschi; Gerichtsschreiberin Durizzo

Urteil vom 9. September 2002

in Sachen

L._____, 1915, Beschwerdeführer, vertreten durch seinen Sohn K._____,
gegen

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

AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau, Weinfelden

A.- L._____, geboren 1915, war Eigentümer einer Liegenschaft mit Wohnhaus, Garage und Remise. Gemäss öffentlicher Beurkundung vom 20. Dezember 1994 übertrug er die Liegenschaft im Rahmen eines Erbvorbezuges seinem Sohn K._____, welcher den Eltern ein lebenslängliches Wohnrecht einräumte und eine Grundpfandschuld in Höhe von Fr. 30'000.- übernahm.
Am 1. September 1999 meldete sich L._____ zum Bezug von Ergänzungsleistungen zur AHV-Rente an. Mit Verfügung vom 20. Februar 2001 wies die EL-Stelle des Amtes für AHV und IV des Kantons Thurgau das Begehren für die Zeit von September 1999 bis Dezember 2000 ab, weil die anrechenbaren Einnahmen die anerkannten Ausgaben überstiegen. Dabei berücksichtigte sie ein aus der Übertragung der Liegenschaft resultierendes Verzichtsvermögen von Fr. 180'291.- bei einem Verkehrswert der Liegenschaft von Fr. 354'500.-.

B.- Vertreten durch seinen Sohn K._____ beschwerte sich L._____ gegen diese Verfügung, wobei er zur Hauptsache geltend machte, die Liegenschaft sei mit dem Steuerwert im Zeitpunkt der Handänderung von Fr. 100'000.- zu berücksichtigen.
Mit Entscheid vom 23. November 2001 hiess die AHV/IV-Rekurskommission des Kantons Thurgau die Beschwerde in dem Sinne teilweise gut, dass die Verfügung aufgehoben und die Sache zur Vornahme ergänzender Abklärungen, insbesondere hinsichtlich des Verkehrswertes der Liegenschaft, und zu neuem Entscheid an die Verwaltung zurückgewiesen wurde.

C.- Namens seines Vaters führt K._____ Verwaltungs-

gerichtsbeschwerde sinngemäss mit dem Rechtsbegehren, die Sache sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie die Liegenschaft mit dem von der kantonalen Steuerbehörde neu ermittelten Verkehrswert von Fr. 194'000.- berücksichtige, beim Mietwert auf den Eigenmietwert für die Jahre 1991 und 1992 abstelle und die von ihm erbrachten Leistungen (Übernahme von Reparaturkosten, Unterhaltsarbeiten) in Rechnung stelle.
Die EL-Stelle des Kantons Thurgau beantragt Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Bundesamt für Sozialversicherung verzichtet auf eine Stellungnahme.

Das Eidg. Versicherungsgericht zieht in Erwägung:

1.- a) Im vorinstanzlichen Entscheid werden die für den Anspruch auf Ergänzungsleistungen zur AHV/IV geltenden Voraussetzungen (Art. 2 und Art. 2a ff. ELG) sowie die für die anerkannten Ausgaben (Art. 3b ELG) und die anrechenbaren Einnahmen (Art. 3c ELG), einschliesslich der Anrechnung von Einkünften und Vermögenswerten, auf die verzichtet worden ist (Art. 3c Abs. 1 lit. g ELG), massgebenden Regeln zutreffend dargelegt, sodass darauf verwiesen werden kann.

b) Gemäss Art. 17 Abs. 5 ELV (eingefügt durch Verordnungsänderung vom 16. September 1998, in Kraft seit 1. Januar 1999, AS 1998 2582) ist bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstücks für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht vorliegt, der Verkehrswert massgebend. Unter dem Verkehrswert ist 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). Dabei ist auf die kantonalen Bewertungsgrundsätze abzustellen (AHI 1998 S. 274 f.).
Die EL-Stelle des Kantons Thurgau stellt beim Verkehrswert praxisgemäss auf das Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft ab. Im Urteil Sch. vom 8. Februar 2001, P 50/00, 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 übertrifft, in der Regel zu angemessenen Ergebnissen führt. Vorzubehalten sind indessen Fälle, wo diese Methode zu offensichtlich unrichtigen Ergebnissen führt.

2.- a) Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die veräusserte Liegenschaft sei nicht nach dem Mittel zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert, sondern nach dem Steuerwert von Fr. 194'000.- gemäss Einspracheentscheid der kantonalen Steuerverwaltung vom 13. September 1999 festzusetzen. Dem kann schon deshalb nicht beigepflichtet werden, weil bei der Vermögensbewer-

tung praxisgemäss auf die Verhältnisse abzustellen ist, wie sie im Zeitpunkt der Entäusserung bestanden haben (BGE 120 V 184 Erw. 4b). Insbesondere im Hinblick auf das Alter der Liegenschaft (Baujahr vor 1899) und den von der Vorinstanz ermittelten Ertragswert (= kapitalisierter Bruttoertrag) von lediglich Fr. 42'850.- bis Fr. 92'850.- fragt sich indessen, ob der von der Verwaltung herangezogene Mittelwert zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert (Neuwert) im vorliegenden Fall zu einem vertretbaren Ergebnis führt. Anderseits kann auch nicht ohne weiteres auf den Steuerwert im Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft abgestellt werden. Das kantonale Gericht hat die Sache daher zu Recht an die Verwaltung zurückgewiesen, damit sie zum Verkehrswert der Liegenschaft im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung ergänzende Abklärungen (konkrete rückwirkende Liegenschaftsschätzung) vornehme und gestützt hierauf über die Anrechnung von Verzichtsvermögen neu befinde.

b) Als Gegenleistung für den entäusserten Vermögenswert hat sich der Beschwerdeführer ein lebenslängliches Wohnrecht einräumen lassen. Weil nach Art. 17 Abs. 5 ELV in der seit 1. Januar 1999 gültigen Fassung der Bestimmung das veräusserte Grundstück zum Verkehrswert anzurechnen ist, ist auch bei dem als Gegenleistung eingeräumten Wohnrecht nicht vom (steuerlichen) Eigenmietwert, sondern vom Marktmietwert auszugehen (BGE 122 V 398 Erw. 3a). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann daher nicht auf den Eigenmietwert gemäss Steuererklärung 1993/94 von Fr. 6500.- abgestellt werden. Mangels zuverlässiger Angaben hat die Vorinstanz die Sache zu Recht auch in diesem Punkt an die Verwaltung zurückgewiesen, damit sie den Marktmietwert per Ende 1994 feststelle und hierauf nach den anwendbaren Regeln kapitalisiere (vgl. hiezu BGE 122 V 399 Erw. 4b mit Hinweis).

c) Was schliesslich die geltend gemachten Gegenleistungen des Sohnes in Form von bezahlten Gebäudeunterhaltskosten von Fr. 29'849.- und erbrachten Arbeitsleistungen für Reparaturen betrifft, ist mit dem kantonalen Gericht festzustellen, dass der Beschwerdeführer hiefür nicht rückzahlungspflichtig ist und der Sohn gemäss Erbvorbezugsvertrag die Leistungen im Rahmen der Ausgleichspflicht gegenüber der Schwester dereinst in Abzug bringen kann. Dies gilt ausdrücklich auch für die vom Sohn in der Zeit vor der Liegenschaftsübernahme erbrachten Leistungen. Es mag, wie in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgebracht wird, zwar zutreffen, dass L._____ ohne die Leistungen des Sohnes gezwungen gewesen wäre, die Hypothek auf der Liegenschaft zu erhöhen. Eine im Zusammenhang mit der Liegenschaftsübertragung allenfalls anzurechnende Gegenleistung des Sohnes ergibt sich daraus aber nur insoweit, als dieser auf eine Verzinsung des zur Verfügung gestellten und der Ausgleichs-

pflicht im Erbfall unterliegenden Kapitals verzichtet hat. Eine Berücksichtigung dieser Leistung rechtfertigt sich jedoch nicht, weil die im Jahre 1992 bezahlten Unterhaltskosten werterhaltende Arbeiten zum Gegenstand hatten, die kurz vor der Eigentumsübertragung auch im eigenen Interesse des Sohnes standen. Unberücksichtigt zu bleiben haben auch die geltend gemachten Arbeitsleistungen für Gebäudereparaturen in den Jahren 1975 bis 1994, da es hiefür an einem hinreichenden Nachweis fehlt (vgl. hiezu BGE 121 V 208 Erw. 6a).

3.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet, weshalb sie im Verfahren nach Art. 36a OG erledigt werden kann.

Demnach erkennt das Eidg. Versicherungsgericht:

I. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

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

Luzern, 9. September 2002

Im Namen des
Eidgenössischen Versicherungsgerichts
Der Präsident der II. Kammer:

Die Gerichtsschreiberin: