



Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Sozialversicherungsrecht

vom 20. Dezember 2018 (745 18 255 / 348)

Ergänzungsleistungen

Eine Liegenschaft im Ausland wird in der EL nicht nach den Grundsätzen des kantonalen Steuerrechts bewertet; dies bedeutet, dass die Ausgleichskasse den Verkehrswert und den (hypothetischen) marktkonformen Mietzins zu ermitteln und auf der Einnahmenseite zu berücksichtigen hat

Besetzung Präsidentin Doris Vollenweider, Kantonsrichter Jgnaz Jermann, Kantonsrichterin Elisabeth Berger Götz, Gerichtsschreiberin Barbara Voegtli

Parteien **A.**____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Roland Müller, Rechtsanwalt, Friedensgasse 2, Postfach 316, 4143 Dornach 1

gegen

Ausgleichskasse Basel-Landschaft, Hauptstrasse 109,
4102 Binningen, Beschwerdegegnerin

Betreff Ergänzungsleistungen

A. Die 1946 geborene A.____ bezieht seit mehreren Jahren bei der Ausgleichskasse des Kantons Basel-Landschaft (Ausgleichskasse) monatliche Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (EL). Am 24. Januar 2018 leitete die Ausgleichskas-

se eine periodische Überprüfung des EL-Anspruchs von A.____ ein. Aufgrund der Angaben der Versicherten im Revisionsformular erhielt die Ausgleichskasse Kenntnis, dass sie eine Liegenschaft in I.____ besitzt, welche bis anhin von ihr nicht gemeldet wurde. In der Folge nahm die Ausgleichskasse eine Neuberechnung der EL vor. Mit Verfügung vom 27. März 2018 hielt sie fest, dass A.____ ab Februar 2013 keinen Anspruch auf EL habe. Zudem forderte sie die ab Februar 2013 zu viel bezahlten Leistungen im Betrag von Fr. 29'359.-- zurück. Die dagegen von der Versicherten erhobene Einsprache wies die Ausgleichskasse mit Entscheid vom 19. Juni 2018 ab.

B. Hiergegen erhob A.____, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, am 16. August 2018 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Sozialversicherungsrecht (Kantonsgericht), und stellte die folgenden Rechtsbegehren:

1. Es seien der Einspracheentscheid und die angefochtene Verfügung und die Berechnung/Verfügungen für die Jahre 2013-2018 aufzuheben und
 - der Anteil am Eigenmietwert des Hauses in I.____ aus den Berechnungen zu streichen;
 - der Wert des Anteils am Haus in I.____ auf maximal Fr. 30'000.-- zu reduzieren.
2. Es seien gestützt auf die veränderten Werte die Berechnungen neu vorzunehmen und die SVA Basel-Landschaft zu verpflichten, der Beschwerdeführerin weiterhin ab 2013 Ergänzungsleistungen auszurichten.
3. Es sei in der Berechnung des Anspruchs ab Februar 2018 eine allfällige Rückerstattungsforderung als Passivum zu berücksichtigen und damit der Vermögensverzehr zu streichen.
4. Es sei der Beschwerdeführerin die integrale unentgeltliche Rechtspflege für Gerichts- und Anwaltskosten mit dem Unterzeichnenden als unentgeltlichem Rechtsbeistand zu gewähren.
5. Unter o/e-Kostenfolge.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, dass es sich bei der Wohnung in I.____ um eine sehr einfach ausgestattete Ferienwohnung handle, die weder über einen Gasanschluss noch über eine Heizung verfüge. Es bestehe keine Nachfrage nach Mietwohnungen vor Ort. Die Beschwerdeführerin und ihr geschiedener Ehemann würden seit Jahren versuchen, eine Garage, die zur Wohnung gehöre, zu verkaufen. Die Beschwerdeführerin sei gesundheitlich sehr angeschlagen und verfüge über keinen Führerausweis, was für den Besuch der Wohnung unerlässlich sei. Sie sei 2014 letztmals in der Wohnung gewesen. In der Berechnung sei ein Liegenschaftsertrag von mehr als Fr. 5'000.-- für den Wohnungsanteil angenommen worden, was vollkommen unrealistisch sei. Dieser „Eigenmietwert“ sei vollständig aus der Berechnung zu streichen. Die Wohnung befinde sich auch nicht in einer bekannten Tourismusregion von I.____. Daher sei auch der angerechnete Vermögenswert von ca. Fr. 50'000.-- zu hoch. Der Katasterwert der Wohnung betrage ca. 50'000.-- Euro bzw. Fr. 60'000.--, sodass der Beschwerdeführerin die Hälfte mit maximal Fr. 30'000.-- einzusetzen sei.

C. Mit Vernehmlassung vom 21. September 2018 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung machte sie geltend, dass sie sich für die Berechnung des Wertes der Liegenschaft in I.____ auf die Angaben im sogenannten Visura per soggetto gestützt habe. Aufgrund der dort angegebenen Rendite habe sie gestützt auf die Kurzmitteilung Nr. 414 der Steuerverwaltung vom 15. Juni 2007 den Verkehrswert und den Eigenmietwert berechnet. Die leerstehende Liegenschaft werde von der Beschwerdeführerin als Ferienhaus genutzt. Als solches könne die Liegenschaft auch vermietet werden. Der Leerstand sei daher mit einem Einkommensverzicht in der Höhe des berechneten Eigenmietwerts gleichzusetzen.

D. Mit Verfügung vom 16. Oktober 2018 wurde der Beschwerdeführerin für das vorliegende Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Verbeiständung mit Rechtsanwalt Dr. Roland Müller als Rechtsvertreter bewilligt.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1. Gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG) vom 6. Oktober 2000 in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) vom 6. Oktober 2006 sind die Bestimmungen des ATSG auf die Ergänzungsleistungen anwendbar. Art. 56 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 60 Abs. 1 ATSG legen fest, dass gegen Verfügungen und Einspracheentscheide eines Sozialversicherungsträgers beim zuständigen Versicherungsgericht innerhalb von 30 Tagen Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden kann. Zuständig ist gemäss Art. 58 Abs. 1 ATSG das Versicherungsgericht desjenigen Kantons, in dem die versicherte Person zum Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung Wohnsitz hat. Die Beschwerdeführerin wohnt im Kanton Basel-Landschaft. Vorliegend ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts sowohl örtlich wie gemäss § 54 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 auch sachlich gegeben. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde vom 16. August 2018 ist einzutreten.

2.1 Ausländerinnen und Ausländer mit Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt (Art. 13 ATSG) in der Schweiz haben nur Anspruch auf EL, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 4 und Art. 5 ELG erfüllen. Die 1946 geborene, seit 1988 in der Schweiz wohnhafte Beschwerdeführerin erfüllt die versicherungsmässigen Voraussetzungen und hat daher bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen Anspruch auf EL, was im vorliegenden Verfahren auch nicht in Frage gestellt wird.

2.2 Gemäss Art. 9 ELG entspricht die jährliche EL dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen. Als Einnahmen werden unter anderem Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen sowie bei Altersrentnerinnen und -rentnern ein Zehntel des Reinvermögens, soweit es bei alleinstehenden Personen Fr. 37'500.-- übersteigt, angerechnet (Art. 11 Abs. 1 lit. b und c ELG). In zeitlicher Hinsicht massgebend sind gemäss Art. 9 Abs. 5 lit. d ELG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 1 der Verordnung über die Er-

gänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV) vom 15. Januar 1971 in der Regel die während des vorangegangenen Kalenderjahres erzielten anrechenbaren Einnahmen sowie das am 1. Januar des Bezugsjahres vorhandene Vermögen.

2.3 Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG hat der Bundesrat in Art. 17 ELV nähere Bestimmungen zur Vermögensbewertung erlassen. Gemäss Art. 17 Abs. 4 ELV sind Grundstücke, die dem Bezüger bzw. der Bezügerin oder einer Person, die in die EL-Berechnung miteingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken dienen, zum Verkehrswert einzusetzen (Urteil des Bundesgerichts vom 16. Juni 2009, 8C_849/2008, E. 6.3.1; Urteil des EVG vom 20. September 2002, P 23/02, E. 3.2; vgl. ERWIN CARIGIET/UWE KOCH, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Aufl., Zürich 2009, S. 167 ff.; URS MÜLLER, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl., Zürich 2015, Art. 11 Rz. 359 ff.; RALPH JÖHL/PATRICIA URSINGER-EGGER, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, in: Ulrich Meyer, Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht [SBVR], Band XIV, Soziale Sicherheit, 3. Auflage, Basel 2016, S. 1851 f., Rz. 170). Der Abweichung vom Grundsatz, dass Vermögen nach den Grundsätzen des kantonalen Steuerrechts zu bewerten ist, liegt bei der Bewertung von nicht selbstbewohnten Liegenschaften die Überlegung zu Grunde, dass der Steuerwert eines Grundstücks in der Regel nicht dem effektiven Wert entspricht, welchen das Grundstück auf dem freien Markt bei einem Verkauf erzielen könnte. Durch die Anrechnung des Verkehrswertes soll auf der anderen Seite aber zugleich auch verhindert werden, dass ein fiktives, auf dem Liegenschaftsmarkt kaum realisierbares Vermögen angerechnet wird, was sich mit Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung nicht vereinbaren liesse (Urteil des Sozialversicherungsgerichts des Kantons Zürich vom 19. September 2017, ZL.2015.00115, E. 1.2 mit weiteren Hinweisen).

In Bezug auf ausländische Liegenschaften hielt das Bundesgericht im Urteil vom 22. November 2007, 8C_187/2007, in Erwägung 6.3.1 fest, dass der gewöhnliche Aufenthalt in der Schweiz nicht unterbrochen wird, wenn sich der Leistungsansprecher nur kurzfristig (beispielsweise ferienhalber) in einer eigenen Liegenschaft im Ausland aufhält, und damit nicht von einer selbst bewohnten Liegenschaft gesprochen werden kann, die gemäss Art. 17 Abs. 1 ELV zu bewerten wäre. Damit sind auch Liegenschaften im Ausland zum Verkehrswert in die EL-Berechnung einzusetzen (Art. 17 Abs. 4 ELV).

2.4 Die Bewertung ausländischer Liegenschaften ist schwierig. In einem eine Liegenschaft in Tunesien betreffenden Entscheid erkannte das Bundesgericht, der – von der Ausgleichskasse zu ermittelnde – relevante Verkehrswert der Liegenschaft könne durch Vergleich mit ähnlichen Objekten hinreichend genau geschätzt werden. Massgebende Kriterien seien neben der Grösse des Grundstücks und der Anzahl Zimmer die Lage (verkehrsmässige Erschliessung, Distanz zum Meer) und die Wohnqualität (ruhiges oder lärmiges, vornehmes oder ärmliches Quartier). Von Bedeutung sei auch, ob es ein Objekt für Touristen sei oder aber von Einheimischen bewohnt werde und einen entsprechend tieferen Ausbaustandard aufweise. Als fraglich erachtete das Bundesgericht, ob Verkaufsangebote im Internet eine zuverlässige Grundlage bildeten. Eine im Ausland erstellte Verkehrswertschätzung, die auf Geheiss eines lokalen Architekten gemacht worden war, erklärte es für den Fall, dass eine andere Schätzung durch die Verwaltung nicht mit vernünftigen Aufwand einholbar sei, als massgeblich (Urteil des Bundes-

gerichts vom 17. September 2009, 9C_540/2009, E. 5.3; vgl. auch URS MÜLLER, a.a.O., Art. 11 Rz. 379).

2.5 Neben der Berücksichtigung von nicht selbst bewohnten Liegenschaften im Ausland zum Verkehrswert im Rahmen des Vermögens auf der Einnahmenseite, werden bei nicht selbst bewohnten Liegenschaften zudem die Mietzinse als Liegenschaftsertrag auf der Einnahmenseite berücksichtigt (vgl. ERWIN CARIGIET/UWE KOCH, a.a.O., S. 172 sowie Rz. 3433.03 der Wegleitung des Bundesamtes für Sozialversicherung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV, Stand 1. Januar 2018 [WEL]). Wird die Liegenschaft nicht vermietet und steht leer, ist derjenige Liegenschaftsertrag massgeblich, der bei Vermietung der Liegenschaft tatsächlich erzielt werden könnte, also ein (hypothetischer) marktkonformer Mietzins. Im Hinblick auf die Schwierigkeiten, mit welchen EL-Durchführungsstellen bei der Beurteilung ausländischer Wohnungsmarktverhältnisse konfrontiert sind, hat das Bundesgericht zwei Bemessungsmethoden als im Einzelfall geeignet bezeichnet, um einen hinreichenden Erfahrungs- und Annäherungswert zu liefern, der dem tatsächlich erzielbaren Marktwert im Ausland nahe kommt (Urteil des EVG vom 8. November 2005, P 33/05, E. 3-4). Nach der einen Methode ist als fiktiver Mietzins ein durchschnittlicher Ertrag anzurechnen, welcher während der ganzen Lebensdauer der auf dem Grundstück stehenden Baute einer angemessenen Rendite entspricht. Als durchschnittlicher Ertrag für die ganze Lebensdauer einer Liegenschaft kann von einem Mittelwert von 5 % des Verkehrswerts ausgegangen werden. Diesem hypothetischen Ertrag sind eine Pauschale für die Gebäudeunterhaltskosten (gemäss Art. 16 ELV gilt der für die direkte kantonale Steuer im Wohnsitzkanton anwendbare Pauschalabzug) und der Hypothekarzins abzuziehen (vgl. auch ERWIN CARIGIET/UWE KOCH, a.a.O., S. 172). Nach der anderen Vorgehensweise sind dieselben Grundsätze wie im Falle eines Vermögensverzichts anzuwenden und deshalb zur Bestimmung des hypothetischen Liegenschaftsertrages vom durchschnittlichen Zinssatz für Spareinlagen im Vorjahr des Bezugsjahres auszugehen (vgl. auch Rz. 3482.10-11 der WEL). Laut Bundesgericht kann nicht zum Vornherein gesagt werden, welche Methode jeweils im konkreten Fall zu einem realistischeren Ergebnis führt. Vielmehr hat die EL-Durchführungsstelle und im Streitfall das Sozialversicherungsgericht denjenigen fiktiven Mietzins zu eruieren, welcher am ehesten die relevanten Marktverhältnisse widerspiegelt (Urteil des EVG vom 8. November 2005, P 33/05, E. 4, vgl. zum Ganzen auch Urteil des Kantonsgerichts vom 3. Mai 2018, 745 17 243 / 112, E. 5).

2.6 Der Versicherungsträger kann auf formell rechtskräftige Verfügungen zurückkommen, wenn diese zweifellos unrichtig sind und wenn ihre Berichtigung von erheblicher Bedeutung ist (Art. 53 Abs. 2 ATSG). Zudem sind gemäss Art. 25 ATSG unrechtmässig bezogene Ergänzungsleistungen zurückzuerstatten (Abs. 1 Satz 1). Der Rückforderungsanspruch erlischt mit dem Ablauf eines Jahres, nachdem die Durchführungsstelle davon Kenntnis erhalten hat, spätestens aber mit dem Ablauf von fünf Jahren nach der Entrichtung der einzelnen Leistung (Art. 25 Abs. 2 ATSG).

2.7 Schliesslich bleibt in verfahrensrechtlicher Hinsicht darauf hinzuweisen, dass das sozialversicherungsrechtliche Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht ist. Danach haben Versicherungsträger und Gerichte von

Amtes wegen für die richtige und vollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts zu sorgen (BGE 133 V 196 E. 1.4 mit Hinweis auf 125 V 193 E. 2 und 122 V 157 E. 1a). Dies bedeutet, dass in Bezug auf den rechtserheblichen Sachverhalt Abklärungen vorzunehmen sind, wenn hierzu aufgrund der Parteivorbringen oder anderer sich aus den Akten ergebender Anhaltspunkte hinreichender Anlass besteht (Urteil des EVG vom 8. März 2001, C 102/00, E. 1b; BGE 117 V 282 E. 4a; AHI-Praxis 1994 S. 212 E. 4a). Der Untersuchungsgrundsatz schliesst die Beweislast im Sinne einer Beweisführungslast begriffsnotwendig aus. Im Sozialversicherungsprozess tragen die Parteien in der Regel eine Beweislast nur insofern, als im Falle der Beweislosigkeit der Entscheid zu Ungunsten jener Partei ausfällt, die aus dem unbewiesenen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten will (Urteil des EVG vom 7. November 2002, C 365/01, E. 4.1; BGE 117 V 261 E. 3b mit Hinweisen). Diese Beweisregel greift allerdings erst Platz, wenn es sich als unmöglich erweist, im Rahmen des Untersuchungsgrundsatzes auf Grund einer Beweiswürdigung einen Sachverhalt zu ermitteln, der zumindest die Wahrscheinlichkeit für sich hat, der Wirklichkeit zu entsprechen (BGE 117 V 261 E. 3b mit Hinweisen). Der Untersuchungsgrundsatz wird ergänzt durch den Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 und Art. 42 Satz 1 ATSG. Demgemäss darf im Verwaltungsverfahren bei der Entscheidung nicht auf ein Beweismittel abgestellt werden, ohne dem Betroffenen Gelegenheit zu geben, an der Beweisabnahme mitzuwirken oder wenigstens nachträglich zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen (BGE 117 V 282 E. 4c).

3.1 Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Einspracheentscheid seien die Neuberechnung der EL und die Festlegung einer Rückerstattungsforderung notwendig geworden, weil die Beschwerdeführerin die Liegenschaft in I._____ nicht gemeldet habe. Zwischen den Parteien ist nun umstritten, wie die Liegenschaft zu bewerten und der Liegenschaftsertrag zu bemessen ist. Zudem ist umstritten, ob ein allfälliger Rückforderungsanspruch als Passivum auf der Ausgabenseite bei der zukünftigen Ermittlung der EL anzurechnen ist. Die übrigen Positionen in der EL-Berechnung sind zu Recht unbestritten geblieben, weshalb von weiteren Ausführungen hierzu abgesehen werden kann.

3.2.1 Dem angefochtenen Einspracheentscheid kann nicht entnommen werden, wie die Beschwerdegegnerin zum Vermögenswert von Fr. 51'077.-- bzw. zum Liegenschaftsertrag von Fr. 5'188.-- für das Jahr 2018 gelangte. In der Vernehmlassung vom 21. September 2018 führte die Beschwerdegegnerin aus, dass sie sich für die Berechnung des Wertes der Liegenschaft an die Angaben der Visura per soggetto vom 16. März 2018 gehalten habe. Die Visura per soggetto wurde von der Beschwerdeführerin eingereicht. Im Weiteren verwies die Beschwerdegegnerin auf die Beilage 11 der Vernehmlassung. Diesem Aktenstück kann entnommen werden, dass die Beschwerdegegnerin die in der Visura per soggetto festgelegte „Rendita“ von Euro 397.67 mit dem Faktor 100 multiplizierte (= Euro 39'767.--). Anschliessend multiplizierte sie diesen Wert mit dem Faktor 2 (= Euro 79'534.--), um zum Verkehrswert zu gelangen. Schliesslich teilte sie den von ihr ermittelten Verkehrswert aufgrund des hälftigen Anteils der Beschwerdeführerin an der Liegenschaft wiederum durch den Faktor 2 (= Euro 39'767.--). Den Verkehrswert der beiden Garagen ermittelte sie, indem sie die Rendita von Euro 29.70 bzw. Euro 84.44 mit dem Faktor 34 (= Euro 1'009.80 bzw. 2'870.96) und dann noch mit dem Faktor 2 multiplizierte (=

Euro 2'019.60 bzw. 5'741.92). Aufgrund des hälftigen Anteils der Beschwerdeführerin an den beiden Garagen teilte sie diesen Wert wiederum durch den Faktor 2 (= Euro 1'009.80 bzw. 2'870.96). In der Folge rechnete sie die genannten Beträge zusammen und ermittelte so den Verkehrswert des Liegenschaftsanteils der Beschwerdeführerin im Betrag von Euro 43'647.76.

3.2.2 Den Liegenschaftsertrag berechnete die Beschwerdegegnerin, indem sie den von ihr ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft (ohne die beiden Garagen) in der Höhe von Euro 79'534.-- durch den Faktor 2.6 teilte (= Euro 30'590.--). Diesen Wert dividierte sie anschliessend gemäss den Vorgaben in der Kurzmitteilung Nr. 414 vom 15. Juni 2007 der Steuerverwaltung Basel-Landschaft nochmals durch den Faktor 3.45 (= Euro 8'866.66). Die Hälfte dieses Wertes rechnete sie dann der Beschwerdeführerin als Liegenschaftsertrag an (= Euro 4'433.--). In der Vernehmlassung führte die Beschwerdegegnerin aus, dass dieser Wert dem Brandlagerwert entspreche und gestützt auf denselben über den Steuerrechner Baselland unter der Kategorie Ausland der Eigenmietwert errechnet werden könne.

3.3 Die Beschwerdeführerin lässt beschwerdeweise geltend machen, dass die Liegenschaft gar nicht vermietbar sei. Ein Eigenmietwert könne auch deshalb nicht berücksichtigt werden, da die Beschwerdeführerin die Liegenschaft in I.____ aus gesundheitlichen Gründen gar nicht nutzen könne. Im Weiteren macht sie geltend, dass ihr Liegenschaftsanteil höchstens Fr. 30'000.-- und nicht ca. Fr. 50'000.-- Wert sei, wie von der Beschwerdegegnerin festgesetzt.

4.1 Es steht fest, dass die Beschwerdeführerin die Liegenschaft in I.____ selber dann und wann ferienhalber benutzte. Mit Blick auf diesen Umstand ist daher für die weitere Berechnung der EL davon auszugehen, dass es sich nicht um eine selbstbewohnte Liegenschaft handelt. Dies hat zur Folge, dass die Liegenschaft mit ihrem Verkehrswert und nicht mit ihrem Eigenmietwert in die Berechnung der EL einzusetzen ist. Auch der Liegenschaftsertrag ist nicht unter Berücksichtigung des Eigenmietwerts, sondern des marktüblichen Mietzins zu ermitteln.

4.2.1 Weiter ist festzustellen, dass der Verkehrswert der Liegenschaft nicht ohne Weiteres gestützt auf die sich bei den Akten befindende Visura per soggetto vom 16. März 2018 bzw. die dort ausgewiesene „Rendita“ ermittelt werden kann. Unklar ist nämlich, was dieser Wert „Rendita“ überhaupt bedeutet und ob die gestützt darauf von der Beschwerdegegnerin angewendete Methode ($\times 100$) einen Wert ergibt, der mit dem Marktwert der Liegenschaft im relevanten Zeitraum von 2013 bis 2018 in etwa übereinstimmt. Die Vorgehensweise der Beschwerdegegnerin, einzig auf die Visura per soggetto abzustellen und ohne weitere Abklärungen den dort angegebenen Wert „Rendita“ mit dem Faktor 100 zu multiplizieren, steht zudem nicht in Einklang mit der in Erwägung 2.4 hiervoor dargestellten höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Bewertung ausländischer Liegenschaften. Die Vorgehensweise ist zu schematisch und wird der tatsächlichen Beschaffenheit der Liegenschaft nicht gerecht. Der massgebliche Verkehrswert kann so nicht ermittelt werden. Abzuklären ist dabei unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Besonderen die genaue Beschaffenheit der Liegenschaft, die namentlich mit Hilfe von Fotografien des Hauses und des Grundstücks, allfälliger Bau- und Grundstückpläne, Versicherungs- und Steuerunterlagen, des Kaufvertrags, Belegen über allfällige Investitionen in die Liegenschaft etc. abgeklärt werden kann. Weitere Erkundigungen sind sodann dar-

über einzuholen, in welcher Beziehung die „Rendita“ zum Verkehrswert steht beziehungsweise wie diese ermittelt wird. Falls dann noch nötig, wird der Verkehrswert vergleichbarer Objekte hinsichtlich der Grundstücksgrösse, Anzahl Zimmer, Lage und Wohnqualität zu eruieren sein, wobei hierfür Informationen über Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften bei den lokalen Behörden eingeholt werden können. Eine direkte Verkehrswertschätzung vor Ort erweist sich allerdings erst dann als erforderlich, wenn sich trotz weiteren Abklärungen mittels Vergleich mit ähnlichen Objekten kein hinreichend genauer Wert ermitteln lässt.

4.2.2 Es ist in diesem Punkt darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin sowohl im Einspracheentscheid wie auch in der Vernehmlassung aufforderte, eine eigene Verkehrswertschätzung einzureichen. Sie sei bereit, bei einer realistischen und nachvollziehbaren Verkehrswertschätzung eine nochmalige Prüfung der Berechnung vorzunehmen. Damit anerkennt die Beschwerdegegnerin, dass der effektive Verkehrswert gestützt auf die tatsächliche Situation massgebend ist. In Nachachtung des Untersuchungsgrundsatzes ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb die Beschwerdeführerin selbst eine derartige Verkehrswertschätzung einzuholen hätte. Entsprechend ist der Einwand der Beschwerdeführerin nachvollziehbar, wonach ihr die Einholung einer derartigen Verkehrswertschätzung nicht zumutbar sei. Hinzu kommt, dass auf eine private Verkehrswertschätzung rechtsprechungsgemäss eigentlich nicht abgestellt werden kann (BGE 120 V 185 E. 4d; vgl. auch URS MÜLLER, a.a.O., Art. 11 Rz. 362). Es ist deshalb die Aufgabe der Beschwerdegegnerin, wenn notwendig, eine rechtsgenügende Verkehrswertschätzung einzuholen.

4.2.3 Sollte sich auf diese Weise und unter Mitwirkung der Beschwerdeführerin (Art. 43 Abs. 3 ATSG) der Verkehrswert nicht genügend präzise schätzen lassen, wird die Beschwerdegegnerin eine Expertise über den Verkehrswert bei einer sachverständigen Person in Auftrag zu geben haben. Eventuell könnte auch die Schweizer Botschaft mit einer Verkehrswertschätzung beauftragt werden.

4.3 Ebenfalls kann nicht auf den von der Beschwerdegegnerin ermittelten Liegenschaftsertrag abgestellt werden. Die Beschwerdegegnerin verkennt, dass sie dabei auf Berechnungsgrundlagen abstellte, die von der Steuerverwaltung Basel-Landschaft zur Ermittlung des Eigenmietwerts von selbst genutztem Wohneigentum im Ausland angewendet werden, was dem Nutzungszweck der vorliegenden Wohnung allerdings nicht entspricht. Die Beschwerdegegnerin hat deshalb auch den Liegenschaftsertrag – nämlich den marktkonformen Mietzins für die Jahre 2013 bis 2018 – unter Beachtung der bundesgerichtlichen Vorgaben zu den nicht selbst bewohnten Liegenschaften im Ausland neu zu berechnen (siehe Erwägung 2.5 hiervoor). Massgeblich ist derjenige Ertrag, den die Beschwerdegegnerin bei Vermietung der in ihrem Miteigentum stehenden Liegenschaft in I._____ tatsächlich erzielen könnte, d.h. ihr Anteil an einem marktkonformen Mietzins. Die Beschwerdegegnerin wird bei der Beschwerdeführerin – erneut unter Hinweis auf ihre Mitwirkungspflichten nach Art. 43 Abs. 3 ATSG – Angaben über einen allfälligen, im massgebenden Zeitraum erzielten Mietzins beziehungsweise ortsüblichen Mietzinse und allfällige geleistete Hypothekarzinsen einzuholen haben. Dabei hat sie auch dem Einwand der Beschwerdeführerin nachzugehen, wonach die Wohnung gar nicht vermietet werden könne. Allenfalls hilft auch eine Recherche zu ausgeschriebenen, ähnlichen Mietobjekten in

der Region weiter. Gestützt auf diese Informationen wird die Beschwerdegegnerin, falls dann noch notwendig, den bei der EL-Berechnung einzusetzenden Liegenschaftsertrag aufgrund der geeignetsten Methode im Sinne der Erwägung 2.5 hiervor zu bestimmen haben.

5. Nach dem Gesagten steht fest, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 19. Juni 2018 auf unzureichenden Abklärungsergebnissen beruht und deshalb aufzuheben ist. Die Beschwerdegegnerin wird angehalten, die notwendigen Abklärungen im Sinne der Erwägungen vorzunehmen. Dabei wird sie den Verkehrswert der Liegenschaft in I.____, den hypothetischen Ertrag sowie die Gebäudeunterhaltskosten neu zu ermitteln und die Berechnung des Vermögens und des Liegenschaftsertrags nachvollziehbar darzulegen haben. Gestützt auf die Ergebnisse der Aktenergänzung wird die Beschwerdegegnerin über den EL-Anspruch der Beschwerdeführerin und eine allfällige Rückforderung neu zu verfügen haben. Dabei ist eine allfällige Rückerstattungsforderung bei der Berechnung des Anspruchs ab Februar 2018 nicht als Passivum zu berücksichtigen. In Anbetracht der klaren Meldepflichtverletzung der Beschwerdeführerin, die es über eine lange Zeitspanne unterliess, die Liegenschaft in I.____ bei der EL anzugeben, kann diesem Rechtsbegehren nicht stattgegeben werden. Würde die Rückforderung als Passivum auf der Ausgabenseite berücksichtigt werden, würde dies zu einer Besserstellung der Beschwerdeführerin führen, was mit der Meldepflichtverletzung nicht in Einklang zu bringen ist. Die Beschwerde ist in diesem Sinne teilweise gutzuheissen.

6.1 Art. 61 lit. a ATSG hält fest, dass der Prozess vor dem kantonalen Gericht für die Parteien kostenlos zu sein hat. Es sind deshalb für das vorliegende Verfahren keine Kosten zu erheben.

6.2 Laut Art. 61 lit. g ATSG hat die obsiegende Beschwerde führende Person Anspruch auf Ersatz der Parteikosten. Da die Beschwerdeführerin obsiegende Partei ist, ist ihr eine Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin hat in seiner Honorarnote vom 13. November 2018 einen Zeitaufwand von insgesamt 7 Stunden und 40 Minuten à Fr. 200.-- und Auslagen von Fr. 71.-- geltend gemacht, was sich in Anbetracht der sich stellenden Sachverhalts- und Rechtsfragen als angemessen erweist. Der Beschwerdeführerin ist deshalb eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'726.45 (7 Stunden und 40 Minuten à Fr. 200.-- und Auslagen von Fr. 71.-- zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beschwerdegegnerin zuzusprechen.

7.1 Gemäss Art. 90 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG) vom 17. Juni 2005 ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zulässig gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen. Selbständig eröffnete Zwischenentscheide sind – mit Ausnahme der Zwischenentscheide über die Zuständigkeit und über Ausstandsbegehren (vgl. Art. 92 BGG) – nur mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung handelt es sich bei einem Rückweisungsentscheid an den Versicherungsträger

zur Akteergänzung und anschliessenden Neuverfügung nicht um einen Endentscheid, sondern um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 BGG. Dies gilt auch für einen Rückweisungsentscheid, mit dem eine materielle Teilfrage (z.B. eine von mehreren materiellrechtlichen Anspruchsvoraussetzungen) beantwortet wird (BGE 133 V 481 f. E. 4.2).

7.2 Beim vorliegenden Rückweisungsentscheid handelt es sich somit um einen Zwischenentscheid im Sinne des BGG. Demnach ist gegen ihn eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht nur unter den in Art. 93 Abs. 1 BGG genannten Voraussetzungen zulässig. Ob diese erfüllt sind, entscheidet das Bundesgericht. Die nachstehende Rechtsmittelbelehrung erfolgt unter diesem ausdrücklichen Vorbehalt.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird in dem Sinne gutgeheissen, als der angefochtene Einspracheentscheid vom 19. Juni 2018 aufgehoben wird und die Angelegenheit zur Neuberechnung der Ergänzungsleistungen im Sinne der Erwägungen und zum Erlass einer neuen Verfügung an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen wird.
 2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
 3. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'726.45 (inkl. Auslagen und 7,7 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

<http://www.bl.ch/kantonsgericht>