



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Sozialversicherungsrecht**

**vom 3. Mai 2018 (745 17 243 / 112)**

---

**Ergänzungsleistungen**

**Neuberechnung des EL-Anspruchs. Der Verkehrswert einer sich im Ausland befindenden Liegenschaft lässt sich grundsätzlich durch Vergleich mit ähnlichen Objekten hinreichend genau schätzen. Andernfalls ist eine konkrete Verkehrswertschätzung zu veranlassen.**

\_\_\_\_\_  
Besetzung                      Präsidentin Eva Meuli, Kantonsrichter Markus Mattle, Kantonsrichter Jgnaz Jermann, Gerichtsschreiberin i.V. Merve Yavuz

\_\_\_\_\_  
Parteien                      **A.**\_\_\_\_\_, Beschwerdeführer, vertreten durch Denis G. Giovannelli, Rechtsanwalt und Notar, Baarerstrasse 34, Postfach, 6300 Zug

gegen

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

\_\_\_\_\_  
Betreff                      Ergänzungsleistungen

A.     Der 1930 geborene A.\_\_\_\_ und seine 1931 geborene Ehefrau B.\_\_\_\_ bezogen bei der Ausgleichskasse des Kantons Basel-Landschaft (Ausgleichskasse) seit September 2013 monatliche Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (EL) in der Höhe von Fr. 1'824.- . Am 1. Februar 2017 leitete die Ausgleichskasse eine periodische Überprüfung des EL-Anspruchs von A.\_\_\_\_ ein. Dabei erfuhr sie, dass das Ehepaar Liegen-

schaften in Italien besitze, weshalb sie eine Neuberechnung der EL vornahm. Mit Verfügung vom 5. Mai 2017 setzte die Ausgleichskasse den EL-Anspruch von A.\_\_\_\_ neu auf monatlich Fr. 488.– fest. Zudem forderte sie die ab März 2017 zu viel bezahlten Leistungen im Betrag von 1'476.– zurück. Die am 24. Mai 2017 dagegen erhobene Einsprache wies die Ausgleichskasse mit Entscheid vom 14. Juni 2017 ab.

B. Hiergegen erhob A.\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt Denis G. Giovannelli, am 16. August 2017 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Sozialversicherungsrecht (Kantonsgericht). Er beantragte, der Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 sei aufzuheben, weil die Berechnung des Liegenschaftsertrags nicht nachvollzogen werden könne. Der Wert der Liegenschaften sei anhand einer Verkehrswertschätzung festzustellen. Gestützt darauf sei eine Neuberechnung der EL zu veranlassen.

C. Mit Eingabe vom 31. Oktober 2017 beantragte die Ausgleichskasse die Abweisung der Beschwerde. Zudem gab sie bekannt, in der Zwischenzeit den Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 wegen diversen Berechnungskorrekturen aufgehoben zu haben. Mit der lite pendente ergangenen Verfügung vom 1. November 2017 betrage der monatliche EL-Anspruch von A.\_\_\_\_ Fr. 518.–. Soweit damit die Rechtsbegehren des Beschwerdeführers erfüllt seien, werde beantragt, das Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben.

D. Mit Replik vom 3. Januar 2018 hielt der Beschwerdeführer an seinem Antrag, es sei eine konkrete Liegenschaftsschätzung und eine Neuberechnung der EL zu veranlassen, fest. Mit Duplik vom 27. Februar 2018 hielt schliesslich die Ausgleichskasse unter Hinweis auf ihre Eingabe vom 31. Oktober 2017 sowie die lite pendente ergangene Verfügung vom 1. November 2017 an ihren Anträgen fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss Art. 53 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG) vom 6. Oktober 2000 in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) vom 6. Oktober 2006 kann der Versicherungsträger eine Verfügung oder einen Einspracheentscheid, gegen die Beschwerde erhoben wurde, so lange wiedererwägen, bis er gegenüber der Beschwerdebehörde Stellung nimmt.

1.2 Gemäss einem weiteren Grundsatz der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beendet die lite pendente erlassene Verfügung den Streit allerdings nur insoweit, als damit dem Begehren der Beschwerde führenden Partei entsprochen wird. Soweit in dieser neuen Verfügung Streitfragen ungelöst bleiben, besteht der Streit über die nichterfüllten Begehren weiter. In diesem Falle muss die Beschwerdeinstanz auf die Sache eintreten, soweit darüber in der neuen Verfügung nicht befunden worden ist, ohne dass die Beschwerde führende Partei die zweite Verfügung ebenfalls anzufechten braucht (BGE 113 V 237).

1.3 Vorliegend gab die Beschwerdegegnerin mit ihrem Schreiben vom 31. Oktober 2017 bekannt, dass sie zwischenzeitlich auf den angefochtenen Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 zurückgekommen sei und diese lite pendente mit der Verfügung - datierend vom 1. November 2017 - ersetzt habe. Ihr Vorgehen erweist sich in formeller Hinsicht als zulässig. Im gleichen Schreiben vom 31. Oktober 2017 beantragte sie, den Rechtsstreit, soweit die Rechtsansprüche des Beschwerdeführers mit der lite pendente ergangenen Verfügung vom 1. November 2017 erfüllt seien, als gegenstandslos abzuschreiben. Da der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 3. Januar 2018 an seinen Anträgen festgehalten hat und im Übrigen mit der Verfügung vom 1. November 2017 seinen Beschwerdeanträgen vom 16. August 2017 nicht vollumfänglich entsprochen wurde, ist der Antrag auf Abschreibung des Beschwerdeverfahrens abzuweisen.

2. Ausländerinnen und Ausländer mit Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt (Art. 13 ATSG) in der Schweiz haben Anspruch auf EL, wenn sie die Voraussetzungen von Art. 4 und Art. 5 ELG erfüllen und die gesetzlich anerkannten Ausgaben (Art. 10 ELG) die anrechenbaren Einnahmen (Art. 11 ELG) übersteigen. Der 1930 geborene, seit 1972 in der Schweiz wohnhafte Beschwerdeführer erfüllt die versicherungsmässigen Voraussetzungen und hat Anspruch auf EL, was im vorliegenden Verfahren auch nicht in Frage gestellt wurde.

3. Im vorliegenden Fall ist die Bewertung der im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden, in Italien gelegenen Liegenschaften streitig. Weiter ist umstritten, wie der Wert der Liegenschaften und allfällige Liegenschaftserträge bei den anrechenbaren Einnahmen zu berücksichtigen sind. Die übrigen Positionen in der EL-Berechnung sind zu Recht unbestritten, weshalb von weiteren Ausführungen hierzu abgesehen werden kann.

4. Als Einnahmen anzurechnen sind nach Art. 11 Abs. 1 ELG unter anderem ein Zehntel des Reinvermögens bei Altersrentnern, soweit es bei Ehepaaren Fr. 60'000.– übersteigt (lit. c), Renten, Pensionen und andere wiederkehrende Leistungen, einschliesslich der Renten der AHV (lit. d) und Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen, auch wenn auf diese verzichtet worden ist (lit. b und g). In zeitlicher Hinsicht massgebend sind in der Regel die während des vorangegangenen Kalenderjahres erzielten anrechenbaren Einnahmen sowie das am 1. Januar des Bezugsjahres vorhandene Vermögen (Art. 23 Abs. 1 ELV).

5.1 Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG hat der Bundesrat in Art. 17 ELV nähere Bestimmungen zur Vermögensbewertung erlassen. Diese Sonderregelungen betreffen den zusätzlichen Vermögensfreibetrag (Art. 11 Abs. 1 lit. c und Abs. 1<sup>bis</sup> ELG) und die Bewertung des Grundeigentums (Art. 17 Abs. 4 der Verordnung über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [ELV] vom 15. Januar 1971 [ELV]; vgl. ERWIN CARIGIET/UWE KOCH, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Aufl., Zürich 2009, S. 167 ff.). Die Bewertung von Liegenschaften und Häusern richtet sich danach, ob die EL-berechtigte Person diese zu eigenen Wohnzwecken nutzt oder nicht (Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG). Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert einzusetzen (Art. 17 Abs. 4 ELV). Der Abweichung vom Grundsatz, dass Vermögen nach den Grundsätzen des kantonalen Steuerrechts zu

bewerten ist, liegt 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 zum einen verhindert werden, dass ein deutlich unter dem Marktwert liegender Steuerwert herangezogen wird, zum anderen aber auch, dass ein fiktives, auf dem Liegenschaftsmarkt kaum realisierbares Vermögen angerechnet werden muss, was sich mit Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung nicht vereinbaren liesse (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 20. September 2002, P 23/02, E. 3.2; CARIGIET/KOCH, a.a.O., S. 167 f.; 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).

5.2 Schwierigkeiten bereitet dabei insbesondere die Bewertung ausländischer Liegenschaften. In einem eine Liegenschaft in Tunesien betreffenden Entscheid erkannte das Bundesgericht, der von der Durchführungsstelle 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 und erklärte eine im Ausland erstellte Verkehrswertschätzung, die auf Geheiss eines lokalen Architekten gemacht worden war, für den Fall, dass eine andere Schätzung durch die Verwaltung nicht mit vernünftigem Aufwand einholbar sei, als massgeblich (Urteil des Bundesgerichts vom 17. September 2009, 9C\_540/2009, E. 5.3).

5.3 Bei nicht selbst bewohnten Liegenschaften gelten die Mietzinsen als Liegenschaftsertrag und zwar grundsätzlich in der vertraglich vereinbarten Höhe (vgl. CARIGIET/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]). Bei nicht vermieteten Liegenschaften ist derjenige Ertrag massgeblich, der bei Vermietung der Liegenschaft tatsächlich erzielt werden könnte, also ein 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 Bundesgerichts 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 Bauten einer angemessenen Rendite entspricht. Als durchschnittlicher Ertrag für die ganze Lebensdauer einer Liegenschaft kann von einem Mittelwert von 5 % des Verkehrswertes 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 CARIGIET/KOCH, a.a.O., S. 172). Nach der anderen Vorgehensweise sind dieselben Grundsätze wie im Falle eines Vermögensverzichts anzuwenden und deshalb zur Bestimmung des hypo-

thetischen Liegenschaftsertrages vom durchschnittlichen Zinssatz für Spareinlagen im Vorjahr des Bezugsjahres auszugehen (vgl. auch Rz 3482.10-11 der WEL). Laut dem Bundesgericht kann nicht vom Vorherein 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 eruiieren, welcher am ehesten die relevanten Marktverhältnisse widerspiegelt (Urteil des Bundesgerichts vom 8. November 2005, P 33/05, E. 4).

6.1.1 Nachdem der Beschwerdeführer offizielle Grundbuchzertifikate der hierfür zuständigen italienischen Verwaltungseinheit eingereicht hatte, stellte die Ausgleichskasse fest, dass das Ehepaar in Italien eine Vier-Zimmerwohnung der Kategorie ökonomische Wohnungen, eine einfache Drei-Zimmerwohnung im ruralen Gebiet, eine Garage sowie mehrere Quadratmeter Ackerland besitzt. Auch ging aus diesen Dokumenten hervor, dass die Eheleute Miteigentümer von weiterem Ackerland und einem landwirtschaftlichen Gebäude sind, wobei ihre Miteigentumsanteile am landwirtschaftlichen Gebäude 1/32 und am Ackerland 2/8 betragen.

6.1.2 Zur Ermittlung des anrechenbaren Vermögens legte die Ausgleichskasse in ihrer EL-Berechnung den Verkehrswert der erwähnten Objekte fest. Hierfür hat sie zunächst den Steuerwert der Immobilien festgelegt, indem sie die in den Grundbuchauszügen ausgewiesenen Katastererträge jeweils mit den massgebenden, vom italienischen Finanzministerium vorgegebenen Steuerkoeffizienten multiplizierte. Da jedoch der tatsächliche Verkehrswert einer Immobilie erfahrungsgemäss mindestens das Doppelte eines Steuerwertes betrage, verdoppelte die Ausgleichskasse die ermittelten Steuerwerte. Das Gesamtergebnis aller Verkehrswerte führte sie im Rahmen der EL-Berechnung schliesslich als Vermögen in der Höhe von Fr. 108'040.– auf.

6.1.3 Die Liegenschaftserträge für die Vier- und Drei-Zimmerwohnung in Italien berechnete sie sodann anhand der Vorgaben der Steuerverwaltung Basel-Landschaft zum Eigenmietwert von ausländischen Liegenschaften (vgl. Kurzmitteilung Nr. 414 vom 15. Juni 2007, abrufbar unter <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/steuerverwaltung/kurzmitteilungen/2007/414>).

6.2 Der Beschwerdeführer beanstandet, die Ausgleichskasse sei bezüglich seiner Liegenschaften in Italien von einem zu hohen Verkehrswert ausgegangen. Die schematisierten Berechnungen anhand der Katastererträge würden Faktoren wie die Lage, das Alter und den Ausbauzustand der Immobilien nicht berücksichtigen. Die ermittelten Verkehrswerte und die Liegenschaftserträge seien auch angesichts der Wirtschaftskrise im Dorf X.\_\_\_\_\_ zu hoch. Aus den genannten Gründen sei eine direkte Schätzung des Verkehrswertes vorzunehmen.

6.3.1 Wie bereits ausgeführt geht das Bundesgericht davon aus, dass sich der von der Durchführungsstelle zu ermittelnde Verkehrswert einer sich im Ausland befindenden Liegenschaft grundsätzlich durch Vergleich mit ähnlichen Objekten hinreichend genau schätzen lässt. Zwar hat die Beschwerdegegnerin korrekterweise erkannt, dass Grundstücke, welche dem Bezüger nicht zu eigenen Wohnzwecken dienen, im Rahmen der EL-Berechnung zum Verkehrswert ein-

zusetzten sind. Die Vorgehensweise der Ausgleichskasse, anhand der Katasterwerte und ohne weitere Abklärung durch Verdoppelung der ermittelten Steuerwerte den Verkehrswert zu bestimmen, steht allerdings im Widerspruch zur dargestellten bundesgerichtlichen Praxis (vgl. E. 5.3). Dem Beschwerdeführer ist soweit Recht zu geben, als die Abklärungen gemäss Rechtsprechung die Beschaffenheit, die Lage und die Wohnqualität einer Liegenschaft zu berücksichtigen haben. 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.

6.3.2 Unhaltbar sind sodann die von der Ausgleichskasse ermittelten Liegenschaftserträge. Die Beschwerdegegnerin hat verkannt, dass sie dabei auf Berechnungsgrundlagen abstellte, die von der Steuerverwaltung Basel-Landschaft zur Ermittlung des Eigenmietwerts von selbst genutztem Wohneigentum angewendet werden, was dem Nutzungszweck der vorliegenden Wohnungen in Italien allerdings nicht entspricht. Die Durchführungsstelle hat die Liegenschaftserträge unter Beachtung der bundesgerichtlichen Vorgaben zu den nicht selbst bewohnten Liegenschaften im Ausland neu zu berechnen (siehe E. 5.3).

6.4 Nach dem Gesagten steht fest, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 respektive die lite pendente ergangene Verfügung vom 1. November 2017 auf unzureichenden Abklärungsergebnissen beruhen und demzufolge aufzuheben sind. Die Vorinstanz wird angehalten, die notwendigen Abklärungen vorzunehmen. Gestützt auf die Ergebnisse der Aktenergänzung wird die Ausgleichskasse über den EL-Anspruch des Beschwerdeführers neu zu verfügen haben. Die Beschwerde ist in diesem Sinne gutzuheissen.

7.1 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. Die ausserordentlichen Kosten werden wettgeschlagen.

7.2 Laut Art. 61 lit. g ATSG hat die obsiegende Beschwerde führende Person Anspruch auf Ersatz der Parteikosten. Da der Beschwerdeführer obsiegende Partei ist, ist ihm eine Parteientschädigung zu Lasten der Ausgleichskasse zuzusprechen. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers hat in seiner Honorarnote vom 13. März 2018 einen Zeitaufwand von insgesamt 6,2 Stunden à Fr. 200.– und Auslagen von Fr. 36.60 geltend gemacht, was sich in Anbetracht der sich stellenden Sachverhalts- und Rechtsfragen als angemessen erweist. Dem Beschwerdeführer ist deshalb eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'377.90 (4,8 Stunden à Fr. 200.– und Auslagen von Fr. 27.20 zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer und 1,4 Stunden à Fr. 200.– sowie Auslagen von Fr. 9.40 zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Ausgleichskasse zuzusprechen.

8.1 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 Angelegen-

heiten 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 Aktenergänzung 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).

8.2 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 **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird in dem Sinne gutgeheissen, als der angefochtene Einspracheentscheid vom 14. Juni 2017 sowie auch die lite pendente ergangene Verfügung vom 1. November 2017 aufgehoben werden und die Angelegenheit zur Neuberechnung der Ergänzungsleistungen im Sinne der Erwägungen und zum Erlass einer neuen Verfügung an die Ausgleichskasse Basel-Landschaft zurückgewiesen wird.
  2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
  3. Die Ausgleichskasse Basel-Landschaft hat dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'377.90 (inkl. Auslagen und 7,7 bzw. 8 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

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