

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Sozialversicherungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 6. Mai 2022**

Verwaltungsrichter Ackermann, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichter Knapp, Verwaltungsrichter Tissot, Verwaltungsrichter  
Kölliker, Verwaltungsrichterin Wiedmer  
Gerichtsschreiber Zimmermann

**A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_**  
vertreten durch Rechtsanwalt C.\_\_\_\_\_

Beschwerdeführende

gegen

**Ausgleichskasse des Kantons Bern**  
Abteilung Ergänzungsleistungen, Chutzenstrasse 10, 3007 Bern  
Beschwerdegegnerin

betreffend Einspracheentscheid vom 27. Juli 2020



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Auf Anmeldung vom März 2020 (Akten der Ausgleichskasse des Kantons Bern [AKB bzw. Beschwerdegegnerin], Antwortbeilage [AB] 1) hin verneinte die AKB mit Verfügungen vom 22. Mai 2020 (AB 12 f.) einen Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL) der beiden 1932 und 1933 geborenen (AB 1/1 Ziff. 1 f.) und seit 2019 in einem Heim lebenden (AB 1/3 Ziff. 8.1) Ehegatten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (Versicherte bzw. Beschwerdeführer), da die AKB bei dessen Berechnung ein Verzichtseinkommen von Fr. 288'176.-- berücksichtigt hatte (AB 12/5; vgl. auch AB 12/6 und 13/5), nachdem die Versicherten 2020 eine Stockwerkeinheit zu Fr. 310'000.-- verkauft hatten (AB 8), während der Repartitionswert Fr. 598'176.-- betrug (AB 12/5). Die dagegen erhobene Einsprache (AB 14) wies die AKB mit Entscheid vom 27. Juli 2020 (AB 17) ab.

### **B.**

Hiergegen erhoben die Versicherten, vertreten zunächst durch Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_ und alsdann Rechtsanwalt C.\_\_\_\_\_, mit Eingabe vom 14. September 2020 Beschwerde und beantragten, unter Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, ihnen ab 1. März 2020 die gesetzlichen Leistungen zu erbringen, eventualiter sei die Sache zur korrekten Berechnung des Anspruchs auf EL an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Beschwerdeantwort vom 27. November 2020 schloss die Beschwerdegegnerin auf Abweisung der Beschwerde.

**C.**

Am 29. März 2022 fand zu der sich im vorliegenden Verfahren stellenden grundsätzlichen Rechtsfrage (vgl. E. 3.3 nachfolgend) eine erweiterte Abteilungskonferenz (eABK) der Sozialversicherungsrechtlichen Abteilung und der Abteilung für französischsprachige Geschäfte statt (Art. 54 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] i.V.m. Art. 22 des Organisationsreglements des Verwaltungsgerichts vom 22. September 2010 [OrR VG; BSG 162.621]; vgl. auch E. 1.3 nachfolgend).

**D.**

Am 3. Mai 2022 fand eine nichtöffentliche Urteilsberatung gemäss Art. 56 Abs. 5 bzw. 6 GSOG i.V.m. Art. 37 Abs. 1 lit. b des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) statt.

**Erwägungen:**

**1.**

**1.1** Der angefochtene Entscheid ist in Anwendung von Sozialversicherungsrecht ergangen. Die Sozialversicherungsrechtliche Abteilung des Verwaltungsgerichts beurteilt gemäss Art. 57 des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2000 über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG; SR 830.1) i.V.m. Art. 54 Abs. 1 lit. a GSOG Beschwerden gegen solche Entscheide. Die Beschwerdeführer sind im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen, durch den angefochtenen Entscheid berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, weshalb sie zur Beschwerde befugt sind (Art. 59 ATSG). Die örtli-

che Zuständigkeit ist gegeben (Art. 58 ATSG). Da auch die Bestimmungen über Frist (Art. 60 ATSG) sowie Form (Art. 61 lit. b ATSG; Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG) eingehalten sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

**1.2** Anfechtungsobjekt bildet der Einspracheentscheid vom 27. Juli 2020 (AB 17). Streitig und zu prüfen ist der Anspruch auf Ergänzungsleistungen für die Zeit ab dem 1. März 2020 und in diesem Zusammenhang einzig die Frage, ob im Umfang eines Betrags von Fr. 288'176.-- ein Verzichtvermögen und infolgedessen zusätzlich (je) ein (hälftiger) Ertrag aus Vermögensverzicht von Fr. 57.-- zu berücksichtigen ist (AB 12/6, 13/5). Die richterliche Beurteilung hat sich praxisgemäss auf diese Punkte zu beschränken, wogegen aufgrund der Akten kein Anlass besteht, die übrigen unbestritten gebliebenen Punkte in die Prüfung miteinzubeziehen (BGE 131 V 329 E. 4 S. 330).

**1.3** Die Abteilungen urteilen gewöhnlich in einer Kammer bestehend aus drei Richterinnen oder Richtern (Art. 56 Abs. 1 GSOG). Ist eine Streitigkeit von grundsätzlicher Bedeutung zu entscheiden, urteilt das Gericht in Fünferbesetzung (Art. 56 Abs. 2 lit. a GSOG).

**1.4** Das Gericht überprüft den angefochtenen Entscheid frei und ist an die Begehren der Parteien nicht gebunden (Art. 61 lit. c und d ATSG; Art. 80 lit. c Ziff. 1 und Art. 84 Abs. 3 VRPG).

## **2.**

**2.1** Am 1. Januar 2021 sind die Änderung vom 22. März 2019 des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG; SR 831.30) und die Änderung vom 29. Januar 2020 der Verordnung vom 15. Januar 1971 über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV; SR 831.301) in Kraft getreten. Vorbehältlich besonderer übergangsrechtlicher Regelungen sind in zeitlicher Hinsicht grundsätzlich diejenigen Rechtssätze massgeblich, die bei der Erfüllung des rechtlich zu ordnenden oder zu Rechtsfolgen führenden Tatbestandes Geltung haben (BGE 146 V 364 E. 7.1 S. 370, 144 V 210 E. 4.3.1 S. 213). In Anbetracht

der formell-gesetzlichen Ausgestaltung der Ergänzungsleistung als einer auf das Kalenderjahr bezogenen Versicherung kann eine Verfügung darüber in zeitlicher Hinsicht von vornherein nur für ein Kalenderjahr Rechtsbeständigkeit entfalten. Dies bedeutet, dass die Grundlagen zur Berechnung der Ergänzungsleistungen im Rahmen der jährlichen Überprüfung ohne Bindung an die früher verwendeten Berechnungsfaktoren und unabhängig von der Möglichkeit der während der Bemessungsdauer vorgesehenen Revisionsgründe (Art. 25 ELV) von Jahr zu Jahr neu festgelegt werden können (BGE 141 V 255 E. 1.3 S. 258, 128 V 39 E. 3b S. 41; SVR 2020 EL Nr. 2 S. 2 E. 4.1). In der Folge ist der hier streitige Anspruch für die Zeit zwischen März bis Ende Dezember 2020 aufgrund der bis zum 31. Dezember 2020 gültig gewesenen Rechtslage (nachfolgend aArt.) zu beurteilen. Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 22. März 2019 (EL-Reform), wonach zu prüfen ist, ob das bisherige oder das neue Recht für die Bezüger von Ergänzungsleistungen vorteilhafter ist, gilt erst für allfällige, hier nicht Streitgegenstand bildende Ergänzungsleistungen der Jahre 2021 bis 2023 und ist deshalb hier nicht massgebend.

**2.2** Gemäss Art. 4 Abs. 1 ELG haben Personen mit Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt in der Schweiz Anspruch auf Ergänzungsleistungen, wenn sie eine Rente der AHV oder IV beziehen oder nach lit. b oder d der genannten Bestimmung Anspruch auf eine solche Rente hätten. Die Ergänzungsleistungen bestehen aus der jährlichen Ergänzungsleistung sowie der Vergütung von Krankheits- und Behinderungskosten (Art. 3 Abs. 1 ELG). Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (aArt. 9 Abs. 1 ELG).

**2.2.1** Als Einnahmen anzurechnen sind die Erwerbseinkünfte, die Einkünfte aus Vermögen sowie unter dem Titel Vermögensverzehr ein Fünftel, bei Altersrentnerinnen und -rentnern ein Zehntel des Reinvermögens, soweit es bei Alleinstehenden Fr. 37'500.-- und bei Ehepaaren Fr. 60'000.-- übersteigt (aArt. 11 Abs. 1 lit. a - c ELG). Altersrentnerinnen und Altersrentnern, die dauernd oder längere Zeit in einem Heim oder Spital leben, wird ein Fünftel des Reinvermögens als Einnahme angerechnet

(Art. 3 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 27. November 2008 zum ELG [EG ELG; BSG 841.31]).

**2.2.2** Als Einkommen anzurechnen sind auch Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist (aArt. 11 Abs. 1 lit. g ELG). Mit dieser Regelung, welche die Verhinderung von Missbräuchen bezweckt, soll eine einheitliche und gerechte Lösung ermöglicht werden, indem sich die schwierige Prüfung der Frage erübrigt, ob beim Verzicht auf Einkommen oder Vermögen der Gedanke an eine Ergänzungsleistung tatsächlich eine Rolle gespielt hat oder nicht (BGE 131 V 329 E. 4.4 S. 335, 122 V 394 E. 2 S. 397).

Eine Verzichtshandlung liegt vor, wenn die versicherte Person ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung auf Einkünfte oder Vermögen verzichtet hat, wenn sie einen Rechtsanspruch auf bestimmte Einkünfte und Vermögenswerte hat, davon aber faktisch nicht Gebrauch macht bzw. ihre Rechte nicht durchsetzt, oder wenn sie aus von ihr zu verantwortenden Gründen von der Ausübung einer möglichen und zumutbaren Erwerbstätigkeit absieht (BGE 140 V 267 E. 2.2 S. 270; SVR 2018 EL Nr. 10 S. 26 E. 3.1). Die Tatbestandselemente "ohne rechtliche Verpflichtung" resp. "ohne adäquate Gegenleistung" sind nicht kumulativ, sondern alternativ (BGE 134 I 65 E. 3.2 S. 70 = Pra 2008 S. 562, 131 V 329; SVR 2020 EL Nr. 4 S. 13 E. 3.2.2).

Bei Verzicht auf unbewegliches Vermögen ist als hypothetischer Ertrag der Betrag anzurechnen, der bei zinstragender Anlage des abgetretenen Vermögens erzielbar wäre. Dabei ist grundsätzlich vom durchschnittlichen Zinssatz für Spareinlagen im Vorjahr des Bezugsjahres auszugehen (SVR 2020 EL Nr. 5 S. 19 E. 7.2).

**2.2.3** Gestützt auf Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG hat der Bundesrat in Art. 17a ELV nähere Bestimmungen zur Vermögensbewertung erlassen. Danach 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 (Marktwert) ein-

zusetzten (Abs. 4). Nach Abs. 5 ist bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstücks für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von aArt. 11 Abs. 1 lit. g ELG vorliegt, der Verkehrswert massgebend. Der Verkehrswert gelangt nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht. Gemäss Abs. 6 der Bestimmung können die Kantone anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden. Da Grundstücke in den Kantonen unterschiedlich bewertet werden, ist aus Gründen einer korrekten Ausscheidung und sachgemässen Besteuerung eine einheitliche Referenzgrösse zu bestimmen; dazu werden sogenannte Repartitionswerte herangezogen (Entscheid des Bundesgerichts [BGer] vom 25. Juni 2020, 9C\_665/2019, E. 7.2.1 mit Hinweis; vgl. auch Kreisschreiben 22 der Schweizerischen Steuerkonferenz vom 22. März 2018, letztmals geändert am 26. August 2020). Der Kanton Bern hat von dieser mit Art. 17 Abs. 6 ELV eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht und stellt für die Bewertung von Grundstücken im Rahmen der Berechnung der Ergänzungsleistung auf den Repartitionswert ab (Art. 4 EG ELG). Der Repartitionswert wurde für im Kanton Bern gelegene Grundstücke rückwirkend für die ganze Steuerperiode 2020 auf 125 % angepasst und betrug davor 155 % des amtlichen Werts (Kreisschreiben 22, letztmals geändert am 26. August 2020; vgl. auch kantonales Dekret vom 21. März 2017 über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte [AND; BSG 661.543]).

Dass der Repartitionswert in einem Einzelfall höher als der Verkehrswert liegt, genügt nicht, um von der Anwendung des Repartitionswertes abzusehen. Es bestehen keine Gründe, die von der Rechtsprechung in Bezug auf die Massgeblichkeit des Steuerwertes statuierten Einschränkungen nicht auch bezüglich des Repartitionswertes anzuwenden: Es bedarf für ein Abgehen vom Repartitionswert besonderer Umstände, die ein Festhalten am Repartitionswert als missbräuchlich erscheinen lassen oder zu einem stossenden Ergebnis führen (vgl. URS MÜLLER, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl. 2015, Art. 11 N. 382 mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht verneinte solche besonderen Umstände beispielsweise, als der Verkehrswert eines Grundstückes mit 16 % nur geringfügig unter dem

Repartitionswert lag (BVR 2008 S. 136 ff.), während das Eidgenössische Versicherungsgericht (EVG; heute: BGer) eine Differenz von 30 % bis 40 % als erheblich qualifizierte (Entscheidung vom 20. September 2002, P 23/02, E. 3.2).

### **3.**

**3.1** Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 18. März 2020 verkaufte der Beschwerdeführer (als Alleineigentümer) seiner Enkelin und deren Ehemann die Stockwerkeigentumseinheit ... Gbbl.-Nr. .... Als Kaufpreis wurde ein Betrag von Fr. 310'000.-- vereinbart (AB 8).

**3.2** Ausgehend von dem am Tag des Verkaufs bekannten amtlichen Wert von Fr. 385'920.-- (AB 8/2, 10/2) ging die Beschwerdegegnerin von einem Repartitionswert von Fr. 598'176.-- aus, indem sie den amtlichen Wert mit dem damals bekannten Faktor von 1.55 multiplizierte (vgl. Kreisreiben 22, letztmals geändert am 26. August 2020, und E. 2.2.3 hier- vor), was zu einem Repartitionswert von Fr. 598'176.-- und in der Folge zu einem Verzichtvermögen von 288'176.-- (Fr. 598'176.-- - Fr. 310'000.-- [Verkaufspreis]) führte (AB 12/5). Ebenso berücksichtigte sie einen Vermö- gensertrag pro 2020 von total Fr. 114.-- (AB 12/5), den sie den Beschwer- deführern je hälftig zu Fr. 57.-- als Einnahmen anrechnete (AB 12/6, 13/5).

**3.3** Im Verlauf des Jahres 2020 erfolgte im Kanton Bern eine amtliche Neubewertung von sämtlichen nicht-landwirtschaftlichen Liegenschaften (vgl. Art. 2 AND sowie die Hinweise auf der Website <[www.sv.fin.be.ch/de/ start/themen/steuersituationen/kauf-verkauf-liegenschaft/allgemeine-neube- wertung20.html](http://www.sv.fin.be.ch/de/start/themen/steuersituationen/kauf-verkauf-liegenschaft/allgemeine-neube- wertung20.html)>, letztmals besucht am 5. Mai 2022). Im Zusammenhang mit der Neufestlegung der amtlichen Werte erfolgte eine Anpassung des Repartitionsfaktors von vorher 1.55 auf 1.25; diese Anpassung erfolgte steuerrechtlich rückwirkend für das ganze Jahr 2020 (vgl. bereits E. 2.2.3 hiervor). Zu entscheiden ist, ob der (steuerrechtlich für das ganze Jahr 2020 massgebende) neue Repartitionswert (basierend auf dem neuen amt- lichen Wert und dem neuen Repartitionsfaktor) oder der im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft bekannte Repartitionswert (basierend auf dem alten amtlichen Wert und dem alten Repartitionsfaktor) massgebend ist.

Entscheidend ist dabei, dass es für den Veräusserer einer Liegenschaft im Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs bekannt resp. erkennbar sein muss, wie hoch der herangezogene Repartitionswert in diesem Zeitpunkt ist. Namentlich mit Blick auf die entsprechende Voraussehbarkeit ist diesbezüglich der im Zeitpunkt des Verkaufs bekannte Repartitionswert heranzuziehen und nicht der später festgelegte neue Repartitionswert, welcher rückwirkend für das ganze Jahr und basierend auf dem neuen amtlichen Wert festgelegt worden ist, wie dies das Steuerrecht vorsieht (Beschluss der eABK vom 29. März 2022). Damit beläuft sich vorliegend der massgebende Repartitionswert auf Fr. 598'176.-- (AB 12/5).

**3.4** Die Beschwerdeführer verweisen auf eine dem Kaufpreis von Fr. 310'000.-- entsprechende Verkehrswertschätzung vom 6. Dezember 2019 (AB 14/13 ff.); im Vergleich hierzu erweise sich ein Repartitionswert von Fr. 598'176.-- als stossend (Beschwerde, S. 4 Ziff. 19 f.).

**3.4.1** Die Verkehrswertschätzung wurde durch E.\_\_\_\_\_, dipl. Architektin FH mit ..., verfasst (AB 14/13). Diese von einer qualifizierten Fachperson vorgenommene Schätzung ist in sich stimmig und vermag insbesondere auch aufgrund der Lage der geschätzten Liegenschaft (ländliche Gegend im Kanton Bern mit regional unterdurchschnittlicher Nachfrage für Wohneigentum und einer im schweizerischen Vergleich [1.62 %] hohen Leerstandsquote von 2.13 %; sowohl visuell als auch akustisch deutlich wahrnehmbare Hochspannungsleitung in ca. 50 m Entfernung; ebenfalls wahrnehmbare Hauptstrasse im Norden und Autobahn im Süden [AB 14/14]) zu überzeugen. Allein der Umstand, dass die Schätzung von der Tochter der Beschwerdeführer bzw. Mutter der späteren Käuferin (vgl. Beschwerdeantwort, S. 4 Ziff. 2.4) in Auftrag gegeben wurde, ändert an deren Überzeugungskraft nichts. Einerseits handelt es sich bei der Schätzerin um eine Drittperson. Andererseits haben sowohl die Mutter und deren Tochter wie auch die weiteren Familienmitglieder inkl. der Beschwerdeführer bzw. deren potentiellen gesetzlichen Erben jeweils eigene, sich widersprechende Interessen und sind damit auf eine korrekte Schätzung angewiesen und wollen denn auch einen marktüblichen Kaufpreis erzielen.

**3.4.2** Die in der Verkehrswertschätzung erwähnte unterdurchschnittliche Nachfrage für Wohneigentum in ... (AB 14/4) wird bestätigt durch die An-

gebote auf dem F. \_\_\_\_\_-Immobilienmarkt (<www.F.\_\_\_\_\_.ch>), welcher die Inserate diverser gängiger Schweizer Immobilienportale zusammenträgt. Dort fanden sich Anfang November 2021 in der eher kleinen Gemeinde ... vergleichsweise viele, z.T. schon mehrere Monate alte Kaufangebote im unteren Preissegment (so z.B. eine 4.5-Zimmerwohnung [110 m<sup>2</sup>] für Fr. 445'000.-- oder eine 3.5-Zimmerwohnung [75 m<sup>2</sup>] für Fr. 320'000.--) und findet sich die erwähnte 3.5-Zimmerwohnung selbst Anfang April 2022 noch im Angebot (nebst u.a. einer modernen 2.5-Zimmerattikawohnung [68m<sup>2</sup>] für Fr. 405'000.--).

**3.4.3** Zwar legen die Beschwerdeführer keine Nachweise getätigter Verkaufsbemühungen auf (vgl. Beschwerdeantwort, S. 4 Ziff. 2.4), doch findet sich im notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 18. März 2020 (immerhin) der Hinweis, dass trotz intensiven Verkaufsbemühungen kein höherer Kaufpreis habe erzielt werden können (AB 8/4 Ziff. II.1). Auch der Umstand, dass die Beschwerdeführer bereits seit 7. Februar bzw. 3. Mai 2019 in einem Heim leben (AB 1/3 Ziff. 5.1) und der Kaufvertrag erst vom 18. März 2020 datiert (AB 8), spricht für anderweitige Verkaufsbemühungen bzw. zumindest entsprechende Abklärungen auch ausserhalb der Familie (vgl. auch Beschwerde, S. 4 Ziff. 21).

**3.4.4** Auffallend ist schliesslich, dass unter Hinzurechnung der durch die Käufer getätigten Renovationen – in der Verkehrswertschätzung wurden die Ausbauten in der Wohnung explizit als erneuerungsbedürftig bezeichnet (AB 14/14; vgl. auch AB 14/24) – von rund Fr. 100'000.-- (belegte Fremdleistungen von Fr. 70'873.80 und geltend gemachte Eigenleistungen von ca. Fr. 30'000.--; vgl. Beschwerde, S. 5 Ziff. 22) zum Kaufpreis von Fr. 310'000.-- ein Wert resultiert, welcher in etwa dem amtlichen Wert von Fr. 385'920.-- (AB 8/2, 10/2) entspricht. Ebenso kommt dieser Wert der anteilmässigen (Wertquote 60/100; vgl. AB 10/2) Gebäudeversicherungssumme zum Neuwert (Fr. 710'600.-- [Gebäude; AB 14/28] + Fr. 13'500.-- [Garage; AB 14/29]) sowie den Reproduktionskosten (Wiederherstellungskosten der Bausubstanz in gleicher Qualität und unveränderten Komforteigenschaften zum Zeitpunkt der Bewertung und unter Berücksichtigung vorgängiger Demontagen, Abbrüche sowie unter Einhaltung heutiger Vor-

schriften, Normen und Baustandards) gemäss Verkehrswertschätzung vom 6. Dezember 2019 von Fr. 450'513.-- (AB 14/23) nahe.

**3.5** Aufgrund der gesamthaften Aktenlage ist in tatsächlicher Hinsicht nach dem massgebenden Beweisgrad der überwiegenden Wahrscheinlichkeit (BGE 138 V 218 E. 6 S. 221) erstellt, dass der Verkehrswert der veräusserten Liegenschaft deutlich unter dem Repartitionswert – die Differenz beträgt rund 48 % – lag und sich im Rahmen des vereinbarten Kaufpreises von Fr. 310'000.-- bewegte.

**3.6** In der Folge ist festzuhalten, dass hier besondere Umstände bestehen, die ein Abweichen vom Repartitionswert gebieten. Der angefochtene Einspracheentscheid vom 27. Juli 2020 (AB 17) ist deshalb aufzuheben und die Sache zur neuen Prüfung des EL-Anspruchs ab 1. März 2020 – ohne Anrechnung eines Verzichtvermögens bzw. eines Ertrages daraus – an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

#### **4.**

**4.1** In Anwendung von Art. 1 Abs. 1 ELG i.V.m. Art. 61 <sup>fbis</sup> ATSG (Umkehrschluss; vgl. auch BBI 2018 1639) sind keine Verfahrenskosten zu erheben.

**4.2** Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer Anspruch auf Ersatz der Parteikosten (Art. 1 Abs. 1 ELG i.V.m. Art. 61 lit. g ATSG). Diese sind gestützt auf die angemessene Kostennote von Rechtsanwalt C. \_\_\_\_\_ vom 30. September 2021 auf Fr. 2'612.90 (Honorar Fr. 2'290.--, Auslagen Fr. 136.10, Mehrwertsteuer Fr. 186.80) festzusetzen und durch die Beschwerdegegnerin zu tragen.

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Einspracheentscheid der Ausgleichskasse des Kantons Bern vom 27. Juli 2020 aufgehoben und die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen, damit sie im Sinne der Erwägungen verfare und neu verfüge.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern die Parteikosten, gerichtlich bestimmt auf Fr. Fr. 2'612.90 (inkl. Auslagen und MWST), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen (R):
  - Rechtsanwalt C.\_\_\_\_\_ z.H. der Beschwerdeführer
  - Ausgleichskasse des Kantons Bern, Abteilung Ergänzungsleistungen
  - Bundesamt für Sozialversicherungen

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.

