

200 20 748 EL  
KNB/ISD/SEE

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Sozialversicherungsrechtliche Abteilung

**Urteil des Einzelrichters vom 23. Dezember 2021**

Verwaltungsrichter Knapp  
Gerichtsschreiber Isliker

**A.** \_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. B. \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

gegen

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

betreffend Einspracheentscheid vom 31. August 2020



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die 1967 geborene A. \_\_\_\_\_ (Versicherte bzw. Beschwerdeführerin), Staatsangehörige von ... und seit dem .... Mai 1993 in der Schweiz wohnhaft, meldete sich am 7. Juni 2018 zum Bezug von Ergänzungsleistungen (EL) zu ihrer Invalidenrente ab dem 1. Juli 2018 an (Akten der Ausgleichskasse des Kantons Bern [AKB bzw. Beschwerdegegnerin], Antwortbeilage [AB] 1). Nach Abklärungen, insbesondere dem Beizug der Akten der vorbefassten Ausgleichskasse des Kantons Solothurn, richtete die AKB mit Verfügung vom 30. Januar 2019 (AB 25) für den Zeitraum vom 1. Juli bis 31. Dezember 2018 sowie auch ab 1. Januar 2019 EL aus. Dabei berücksichtigte sie bei den anrechenbaren Einnahmen zwei der Versicherten gehörende Liegenschaften in ..., ... (AB 25/4). Auf die dagegen erhobene Einsprache (AB 29, 33) trat die AKB mit Einspracheentscheid vom 17. Juni 2019 (AB 35) nicht ein, da die Einsprachebegründung verspätet erfolgt sei. Infolge eines Umzugs der Versicherten (AB 34/2-7) passte die AKB mit Verfügung vom 16. August 2019 (AB 39) den EL-Anspruch mit Wirkung ab dem 1. September 2019 an, wiederum unter Berücksichtigung der zwei im Ausland gelegenen Liegenschaften (vgl. AB 39/6). Die dagegen erhobene Einsprache (AB 40) hiess die AKB mit Einspracheentscheid vom 31. August 2020 (AB 44) teilweise gut und sprach der Versicherten für den Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 2019 EL von monatlich Fr. 1'016.-- respektive ab dem 1. Januar 2020 EL von monatlich Fr. 1'020.-- zu.

### **B.**

Hiergegen erhob die Versicherte, vertreten durch Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_, mit Eingabe vom 1. Oktober 2020 Beschwerde und stellte folgende Rechtsbegehren:

1. Der Einspracheentscheid der Ausgleichskasse des Kantons Bern vom 31. August 2020 sei vollumfänglich aufzuheben.

2. a) Es sei die Ergänzungsleistung ab 1. September 2019 neu zu berechnen, wobei der Verkehrswert für im Jahr 2015 erworbene Liegenschaft in ... neu mittel Schätzung vor Ort zu ermitteln sei.  
b) Eventualiter: Vom Kaufpreis von Fr. 80'000.-- im Jahr 2015 sei pro Jahr seither 10 % (Amortisation) abzuziehen.
3. a) Es sei auf die Anrechnung eines Mietwertes der Liegenschaft in ... vollständig zu verzichten.  
b) Eventualiter: Es sei anstelle der Pauschale für den Eigenmietwert der tatsächliche Marktwert zu ermitteln und es sei dieser anzurechnen.
4. Es sei eine öffentliche Verhandlung nach Art. 6 Ziff. 1 EMRK mit zusätzlicher Partei- und Zeugenbefragung durchzuführen.
5. Es sei der Beschwerdeführerin für das vorliegende Beschwerdeverfahren die volle unentgeltliche Rechtspflege und Rechtsverbeiständung unter gleichzeitiger Einsetzung des unterzeichneten Rechtsanwalts als unentgeltlicher Rechtsbeistand zu gewähren.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin

U.K.u.E.F.

In der Beschwerdeantwort beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde.

Mit Eingabe vom 8. Juni 2021 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest und machte – unter Beilage entsprechender Unterlagen – ergänzende Ausführungen zu ihrem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege.

### **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 des kantonalen Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft (GSOG; BSG 161.1) Beschwerden gegen solche Entscheide.

Die Beschwerdeführerin ist im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen, durch den angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, weshalb sie zur Beschwerde befugt ist (Art. 59 ATSG). Die örtliche 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 des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]) eingehalten sind, ist auf die Beschwerde – unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach – einzutreten.

## **1.2**

**1.2.1** Anfechtungsobjekt bildet der Einspracheentscheid vom 31. August 2020 (AB 44). Streitig und zu prüfen ist – basierend auf der Verfügung vom 16. August 2019 (AB 39) – der pro rata Anspruch auf EL von September bis Dezember 2019 und in diesem Zusammenhang einzig die Berücksichtigung einer Liegenschaft in ..., ... (Adresse: ..., [vgl. AB 26/19]) beim anrechenbaren Vermögen und im Rahmen eines Verzichteinkommens bei den Einnahmen. Die richterliche Beurteilung hat sich daher praxisgemäss auf diesen Punkt zu beschränken, wogegen kein Anlass besteht, die übrigen, unbestrittenen Berechnungspositionen in die Prüfung mit einzubeziehen (BGE 131 V 329 E. 4 S. 330).

**1.2.2** Soweit die Beschwerdegegnerin im Einspracheentscheid vom 31. August 2020 (AB 44) – neben dem EL-Anspruch zwischen September und Dezember 2019 – zusätzlich den EL-Anspruch für den Zeitraum ab 1. Januar 2020 festlegte (vgl. AB 44/3), ist festzustellen, dass die Beschwerdegegnerin in der zugrundeliegenden Verfügung vom 16. August 2019 (AB 39) hierüber nicht befunden hatte, weshalb der EL-Anspruch ab 1. Januar 2020 nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet, sondern dies erst die Verfügung über den EL-Anspruch ab Januar 2020 darstellt. Im Einspracheverfahren hat die verfügende Instanz nochmals in der gleichen Sache zu entscheiden (Entscheid des Eidgenössischen Versicherungsgerichts [EVG; heute Bundesgericht bzw. BGer] vom 30. September 2005, C 279/03, E. 2.2.2). Das Einspracheverfahren darf dabei – wie bereits mit prozessleitender Verfügung vom 1. März 2021 dargelegt – nicht übersprungen werden. Denn im Geltungsbereich des ATSG

sind nur noch Einspracheentscheide oder Verfügungen, gegen welche eine Einsprache ausgeschlossen ist, beim Verwaltungsgericht unmittelbar anfechtbar (Art. 56 Abs. 1 ATSG; vgl. ferner UELI KIESER, Kommentar ATSG, 4. Aufl. 2020, Art. 52 N. 22 und Art. 56 N. 13).

Das angerufene Verwaltungsgericht ist folglich für die Beurteilung des EL-Anspruchs für den Zeitraum ab 1. Januar 2020 mangels eines anfechtbaren Einspracheentscheids im Sinne von Art. 56 Abs. 1 ATSG funktionell nicht zuständig. Bei der fehlenden Sachurteilsvoraussetzung der (funktio-nellen) Zuständigkeit führt dies nicht zu einem (teilweisen) Nichteintreten-sentscheid, sondern es hat eine Weiterleitung der Eingabe an die als zuständig erachtete Verwaltungsrechtspflegebehörde zu erfolgen (Art. 4 Abs. 1 VRPG), das heisst im vorliegenden Fall an die Beschwerdegegnerin. Folglich ist die Sache soweit den EL-Anspruch für den Zeitraum ab 1. Januar 2020 betreffend an die Beschwerdegegnerin zur Durchführung des Einspracheverfahrens weiterzuleiten.

**1.3** Umstritten ist die Anrechnung einer Liegenschaft in ..., ... (Adresse: ... [vgl. AB 26/19]) mit einem Wert von Fr. 80'000.-- beim Vermögen sowie einem Nettomiettertrag von Fr. 3'200.-- (vgl. AB 44/2 f. Ziff. 2.3 f.). Bei alleinstehenden Bezüglern einer Invalidenrente wird nach Abzug eines Freibetrags lediglich ein Fünfzehntel des Reinvermögens als Einnahmen angerechnet (vgl. Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG in der zwischen 1. Januar 2019 und 31. Dezember 2020 in Kraft gewesenen und hier massgebenden Fassung; vgl. E. 2.1 hinten). Weil der Einspracheentscheid in zeitlicher Hinsicht Rechtsbeständigkeit nur für ein Kalenderjahr entfaltet (BGE 141 V 255 E. 1.3 S. 258, 128 V 39 E. 3b S. 41; SVR 2019 EL Nr. 9 S. 20 E. 2.3) und der Streitwert maximal rund Fr. 8'535.-- ([Fr. 80'000.-- / 15] + Fr. 3'200.--) beträgt und damit unter Fr. 20'000.-- liegt, fällt die Beurteilung der Beschwerde in die einzelrichterliche Zuständigkeit (Art. 57 Abs. 1 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** 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 f., 132 V 215 E. 3.1.1 S. 220; SVR 2018 KV Nr. 2 S. 14 E. 2). Vorliegend beurteilt sich demnach EL-Anspruch für den Zeitraum 1. September bis 31. Dezember 2019 (vgl. E. 1.2.1 vorne) unbestrittenermassen nach den Bestimmungen des ELG sowie der einschlägigen Nebenerlasse in der von 1. Januar bis 31. Dezember 2019 in Kraft gewesenen Fassung.

**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 (Art. 9 Abs. 1 ELG).

**2.3** Die Ergänzungsleistungen bezwecken eine angemessene Deckung des Existenzbedarfs bedürftiger Rentner der Alters- und Hinterlassenen- sowie der Invalidenversicherung (vgl. Art. 112a Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 2 Abs. 1 ELG; BGE 108 V 235 E. 4c S. 241). Dabei geht es darum, die laufenden Lebensbedürfnisse abzudecken, soweit sie die gesetzlich massgebende Einkommensgrenze übersteigen. Deshalb dürfen nach ständiger und von der Lehre bestätigter Rechtsprechung nur tatsächlich vereinnahmte Einkünfte und vorhandene Vermögenswerte berücksichtigt werden, über die der Leistungsansprecher ungeschmälert verfügen kann. Vorbehalten bleibt der Tatbestand des Verzichts auf Einkünfte oder Vermögenswerte (Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG; Entscheid des BGer vom 11. Juli 2017, 9C\_831/2016, E. 5.1 mit Hinweisen).

**2.4** Als Einnahmen anzurechnen sind die Erwerbseinkünfte, die Einkünfte aus Vermögen sowie unter dem Titel Vermögensverzehr ein Fünf-

zehntel, bei Altersrentnerinnen und -rentnern ein Zehntel des Reinvermögens, soweit es bei Alleinstehenden Fr. 37'500.--, bei Ehepaaren Fr. 60'000.-- und bei rentenberechtigten Waisen sowie bei Kindern, die einen Anspruch auf eine Kinderrente der AHV oder IV begründen, Fr. 15'000.-- übersteigt. Gehört der Bezügerin oder dem Bezüger oder einer Person, die in die Berechnung der Ergänzungsleistung eingeschlossen ist, eine Liegenschaft, die mindestens von einer dieser Personen bewohnt wird, so ist nur der Fr. 112'500.-- übersteigende Wert der Liegenschaft beim Vermögen zu berücksichtigen (Art. 11 Abs. 1 lit. a - c ELG). Der Bundesrat bestimmt die der anrechenbaren Einnahmen, der anerkannten Ausgaben und des Vermögens (Art. 9 Abs. 5 lit. c ELG).

**2.4.1** Gemäss Art. 17 Abs. 1 der Verordnung vom 15. Januar 1971 über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV; SR 831.301) in der zwischen 1. Januar und 31. Dezember 2019 in Kraft gewesenen Fassung (AS 2018 4683; vgl. E. 2.1 vorne) ist das anrechenbare Vermögen nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten. Dabei massgebend sind die durch die Steuerbehörden ermittelten Vermögenswerte vor Abzug der steuerrechtlichen Freibeträge (Rz. 3444.01 der vom Bundesamt für Sozialversicherungen [BSV] herausgegebenen Wegleitung über die EL zur AHV und IV [WEL], Stand: 1. Januar 2019; vgl. zur Bedeutung von Verwaltungsweisungen: BGE 145 V 84 E. 6.1.1 S. 87, 144 V 195 E. 4.2 S. 198; SVR 2019 IV Nr. 43 S. 138 E. 3).

**2.4.2** Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert (Marktwert) einzusetzen (Art. 17 Abs. 4 ELV; Rz. 3444.02 WEL; URS MÜLLER, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl. 2015, Art. 11 N. 365). In diesen Fällen können die Kantone anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Art. 17 Abs. 6 ELV; Rz. 3444.05 WEL). Dieser drückt – anhand eines gesamtschweizerischen Vergleichs der erzielten Grundstückverkaufserlöse mit den jeweiligen kantonalen Steuerwerten (Kreisschreiben 22 der Schweizerischen

Steuerkonferenz vom 22. März 2018 Ziff. 1 Allgemeines, Regeln für die Bewertung der Grundstücke bei interkantonalen Steuerauscheidungen ab Steuerperiode 2002) – das durchschnittliche Verhältnis der kantonalen Vermögenssteuerwerte zum Verkehrswert aus und widerspiegelt die tatsächlichen Vermögensverhältnisse (Entscheid des BGer vom 25. Juni 2020, 9C\_665/2019, E. 7.2.1 mit Hinweis). Der Kanton Bern hat mit Art. 4 Abs. 1 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 27. November 2008 zum ELG (EG ELG; BSG 841.31) bei Grundstücken anstelle des Verkehrswertes den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert für anwendbar erklärt. Für das Abgehen vom Repartitionswert bedarf es besonderer Umstände, die ein Festhalten am Repartitionswert als missbräuchlich erscheinen lassen oder zu einem stossenden Ergebnis führen (MÜLLER, a.a.O., Art. 11 N. 382 mit Hinweisen).

**2.4.3** Zur Massgeblichkeit des Repartitionswertes im Rahmen von Art. 29 Abs. 3 der Verordnung vom 31. Oktober 1947 über die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHVV; SR 831.101) hat das Bundesgericht festgehalten, dass damit der Beitragsbemessung nicht der kantonale Steuerwert einer Liegenschaft zugrunde gelegt werden soll, sondern ein ausgeglichener Wert, der als Verkehrswert bezeichnet werden kann und damit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der versicherten Person bestmöglich Rechnung trägt. Dies hat auch bei ausländischen Liegenschaften Gültigkeit (Entscheid des BGer vom 25. Juni 2020, 9C\_665/2020, E. 7.2.2, mit Hinweis auf BGE 143 V 254 E. 6.1 S. 257). Die gegenteilige Auffassung würde – nicht nur in grundsätzlicher, sondern auch in masslicher Hinsicht – eine Ungleichbehandlung gegenüber Versicherten mit Liegenschaftsbesitz in der Schweiz, insbesondere bei einem solchen in einem anderen als dem Wohnsitzkanton, darstellen (BGer 9C\_665/2020, E. 7.2.2 mit Hinweisen). Dies hat – insbesondere auch um der Einheit und Widerspruchslosigkeit der gesamten Rechtsordnung willen (vgl. BGE 141 V 634 E. 2.5 S. 638) – im Bereich der EL für die Ermittlung des anrechenbaren Vermögens respektive Einkommens ebenfalls zu gelten.

**2.4.4** Als Einkommen anzurechnen sind auch Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist (Art. 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 EL 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).

### 3.

**3.1** Aufgrund der Akten ist erstellt, dass die Beschwerdeführerin Eigentümerin einer Liegenschaft in ..., ... (Adresse: ... [vgl. AB 26/19]) ist, die sie gemäss Wohnungsverkaufvertrag vom 6. Juli 2015 (AB 26/19) für einen einvernehmlichen Kaufpreis von 4'500'000.-- (C.\_\_\_\_\_) kaufte (AB 26/19 Ziff. 3). Dieser Betrag entsprach gemäss der Geldempfangsbestätigung der Verkäuferin vom 28. Juli 2015 (AB 26/16) einem Gegenwert von 82'000.-- D.\_\_\_\_\_. Laut der Beschwerdeführerin wird die besagte Wohnung von ihrer Mutter bewohnt (Eingabe der Beschwerdeführerin vom 8. Juni 2021, S. 3).

**3.2** Gestützt auf die voranstehend dargestellte höchstrichterliche Rechtsprechung (vgl. E. 2.4.3 vorne) ist der für den Kauf der im Ausland gelegenen Liegenschaft zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich ausgehandelte Verkaufspreis von C.\_\_\_\_\_ 4'500'000.-- (AB 26/19 Ziff. 3) als Marktwert im Zeitpunkt des Erwerbs anzusehen und grundsätzlich für die Ermittlung des anrechenbaren Vermögens heranzuziehen. Angesichts des Umstandes, dass der Erwerb der Liegenschaft lediglich rund vier Jahre vor

dem hier zu beurteilenden Anspruchszeitraum datiert, kann zudem – mangels konkreter dem entgegenstehender Anhaltspunkte – ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass der damalige Verkaufspreis weiterhin den Marktwert der Liegenschaft hinreichend zuverlässig abzubilden vermag (vgl. dazu Rz. 3444.02 WEL). Der Preis pro Quadratmeter für die Wohnung (27.7 m<sup>2</sup> [AB 26/19 Ziff. 1]) von gerundet C.\_\_\_\_\_ 160'000.-- liegt im Übrigen (deutlich) unterhalb des mittleren Preises von rund C.\_\_\_\_\_ 220'000.-- pro Quadratmeter für Liegenschaften ausserhalb des Stadtzentrums von ... (vgl. <https://www....>) und fällt somit jedenfalls nicht zu Ungunsten der Beschwerdeführerin aus.

Soweit die Beschwerdeführerin demgegenüber unter pauschalem Verweis auf eine Amortisation der Liegenschaft, die schlechte Wirtschafts- und Immobilienlage in ... sowie die Corona-Krise die Durchführung einer Schätzung der Liegenschaft verlangt (Beschwerde S. 5 Ziff. 5), ist dem mangels aktueller Erforderlichkeit nicht zu folgen: Für die behauptete zwischenzeitlich eingetretene Wertverminderung würde die Beschwerdeführerin grundsätzlich die Beweislast tragen (Entscheid des BGer vom 17. September 2009, 9C\_540/2009, E. 3 mit Hinweis), wobei die Beschwerdeführerin ihre Vorbringen nicht ansatzweise substantiiert oder zu belegen vermag. So besteht für die Vornahme der (im Eventualstandpunkt) angebehrten jährliche Amortisation von 10 % des Kaufpreises weder eine einschlägige EL-rechtliche Grundlage noch irgendwelche konkreten Anhaltspunkte für eine tatsächlich eingetretene zwischenzeitliche Wertverminderung der im Privat- und nicht im Geschäftsvermögen stehenden Liegenschaft. Zudem liegt auch gar kein Vermögensverzicht vor, der eine jährliche Verminderung des zu berücksichtigen Verzichtsvermögens erlauben würde (vgl. dazu Art. 17e ELV). Nicht nachvollziehbar ist sodann die geltend gemachte schlechte wirtschaftliche Lage in ..., zumal das reale Bruttoinlandprodukt zwischen 2015 und 2019 – nach einem Einbruch im Jahr 2009 und einer Abschwächung zwischen 2011 und 2014 – mit Ausnahme des Jahres 2015 durchwegs im positiven Bereich lag (vgl. <https://...> bzw. <https://...>). Weiter waren die Immobilienpreise in ... zwar zwischen 2015 und 2016, unter anderem aufgrund des globalen Ölpreiserfalls und der wirtschaftlichen Sanktionen ... infolge der ... durch ... im Jahr 2014, vorübergehend gesunken, haben sich indessen in den nachfolgenden Jahren wieder erholt (vgl. <https://...>

ps://www...), sodass eine nachhaltige respektive im vorliegend massgebenden Betrachtungszeitraum fortwährende und erhebliche Wertminderung auch unter diesem Gesichtspunkt nicht wahrscheinlich erscheint. Eine Renovationsbedürftigkeit bzw. ein schlechter Zustand der Liegenschaft ist nicht ersichtlich. Vielmehr befand sie sich im Juli 2015 in einem qualitativ zufriedenstellenden Zustand (AB 26/19 Ziff. 9) und die Beschwerdeführerin hat nicht ansatzweise substantiiert, inwieweit zwischenzeitlich eine massgebende Verschlechterung der Substanz eingetreten wäre. Besondere Umstände, die ein Abweichen vom vorliegend massgebenden Verkehrswert der Liegenschaft gebieten würden, bestehen damit keine (vgl. MÜLLER, a.a.O., Art. 11 N. 382 in Bezug auf den Repartitionswert [Analogieschluss]). Schliesslich entfällt die Berücksichtigung der Corona-Krise im vorliegenden Kontext bereits deshalb, weil der EL-Anspruch einzig für den Zeitraum September bis Dezember 2019 zu prüfen ist (vgl. E. 1.2.1 vorne).

**3.3** Für die Ermittlung der anrechenbaren Einnahmen ist somit von einem Verkehrswert der Liegenschaft von C.\_\_\_\_\_ 4'500'000.-- auszugehen. Da die Beschwerdeführerin ihren Lebensunterhalt in der Schweiz bestreitet und die EL-Berechnung in Landeswährung zu erfolgen hat, ist der Liegenschaftswert in Schweizerfranken umzurechnen. Mit Blick darauf, dass bei der EL-Berechnung nur diejenigen Vermögenswerte zu berücksichtigen sind, über die die versicherte Person tatsächlich verfügen kann (vgl. E. 2.3 vorne), darf selbstredend nicht auf den ursprünglichen Wechselkurs im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs abgestellt werden, sondern es ist grundsätzlich auf den jeweils am 1. Januar des Bezugsjahres bestehenden Wechselkurs abzustellen (vgl. Art. 23 Abs. 1 ELV). Für den konkreten Wechselkurs ist dabei – in Analogie Anwendung von Rz. 3452.01 bzw. 3452.03 WEL – bei unbeweglichem Vermögen ausserhalb der EU/EFTA-Vertragsstaaten der von der Eidgenössischen Zollverwaltung im Zeitpunkt des Anspruchsbeginns der EL publizierte Devisenkurs (Verkauf) heranzuziehen. Vorbehalten bleibt eine wesentliche Änderung des Umrechnungskurses während des Jahres (vgl. Rz. 3452.04 i.V.m. Rz. 3741.01 ff. WEL), was bei einer eher volatilen Währung wie dem C.\_\_\_\_\_ nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann. Unter diesen Umständen erweist sich der in der Verfügung vom 16. August 2019 (AB 39/6) verwendete und im angefochtenen Einspracheentscheid vom 31. August 2020 (AB 44/2

Ziff. 2.3) bestätigte Anrechnungswert von Fr. 80'000.-- als unzutreffend und ist entsprechend dem massgebenden Wechselkurs zu korrigieren.

### **3.4**

**3.4.1** Die Beschwerdegegernerin rechnete ferner unter dem Titel des Einkommensverzichts (vgl. dazu E. 2.4.4 vorne) einen jährlichen Liegenschaftsertrag von 4 % des Verkehrswertes, ausmachend Fr. 3'200.--, an (AB 44/3 Ziff. 2.4). Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, es sei auf die Anrechnung eines Mietwertes zu verzichten, respektive diese nicht anhand des Marktmietwertes festzusetzen (Beschwerde S. 2 Rechtsbegehren Ziff. 3; S. 5 f. Ziff. 6).

**3.4.2** Mietzinse sind grundsätzlich in der vertraglichen Höhe anzurechnen. Liegt der vertraglich vereinbarte Mietzins offensichtlich unter dem ortsüblichen oder wurde kein Mietzins vereinbart oder steht die Liegenschaft leer, obwohl eine Vermietung möglich wäre, ist der Vermögensertrag einzusetzen (Rz. 3433.03 WEL). Aufgrund der Akten ist unklar, ob die Mutter der Beschwerdeführerin für die Benutzung der Liegenschaft im vorliegend zu betrachtenden Zeitraum zwischen September und Dezember 2019 (vgl. E. 1.2.1 vorne) einen Mietzins leistete. Für den Zeitraum zwischen Januar 2015 und September 2016 zahlte sie offenbar einen monatlichen Mietzins zwischen C.\_\_\_\_\_ 28'000.-- und C.\_\_\_\_\_ 34'000.-- (AB 26/8 f.), wobei sie darüber teilweise Verrechnung mit einem der Beschwerdeführerin gewährten Darlehen erklärte (AB 26/2). Unabhängig davon, ob die Mutter der Beschwerdeführerin für die Überlassung der Liegenschaft weiterhin einen Mietzins entrichtete oder nicht, ist die Anrechnung eines hypothetischen Mietzinses unter dem Titel Verzicht auf Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen i.S.v. Art. 11 Abs. 1 lit. g i.V.m. Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG nicht zu beanstanden. Insbesondere ist davon nicht bereits deshalb abzusehen, weil die Wohnung durch die Mutter der Beschwerdeführerin bewohnt wird, zumal diese freiwillige Unterstützung von Verwandten – hier im Ausland –, soweit sie mit einem Verzicht auf ein ansonsten durch eine marktgerechte Vermietung der Liegenschaft erzielbares Einkommen einhergeht, nicht durch die EL zu finanzieren ist.

Zudem ist der im angefochtenen Einspracheentscheid vom 31. August 2020 (AB 44/3 Ziff. 2.4) angenommene erzielbare monatliche Mietzins von C. \_\_\_\_\_ 15'000.-- (C. \_\_\_\_\_ 4'500'000.-- C. \_\_\_\_\_ x 0.04 [Nettomiettertrag] / 12 [Monate]) sowohl gemessen an den vormals von der Mutter der Beschwerdeführerin geleisteten Mietzinse wie auch den aktuellen durchschnittlichen Mietzinse für eine Zweizimmerwohnung ausserhalb des Stadtkerns von ... von gegenwärtig rund C. \_\_\_\_\_ 38'000.-- (Preisspektrum: C. \_\_\_\_\_ 30'000.-- bis C. \_\_\_\_\_ 50'000.--; <https://...>) deutlich zugunsten der Beschwerdeführerin bemessen. Die Beschwerdegegnerin zeigte zudem anhand von verschiedenen vergleichbaren Ferienwohnungen in unmittelbarer Nähe der hier zu beurteilenden Liegenschaft (vgl. BGer 9C\_540/2009, E. 5.3 im Zusammenhang mit der Bestimmung des Verkehrswertes) auf, dass ein angenommener jährlicher Mietzins ertrag von C. \_\_\_\_\_ 180'000.-- durchaus realistisch ist (Beschwerdeantwort S. 5 Ziff. 2.4). Im Hinblick auf die Schwierigkeiten, welche sich bei der Beurteilung ausländischer Wohnungsmarktverhältnisse ergeben, sind die von der Beschwerdegegnerin getätigten Abklärungen – entgegen der von der Beschwerdeführerin vertretenen Ansicht – als hinreichend und die von ihr angewandte Ermittlung des mindestens erzielbaren marktkonformen Mietertrags der Liegenschaft entsprechend 4 % des Verkehrswertes der Liegenschaft (5 % Bruttoertrag abzüglich 20 % Liegenschaftsunterhaltskosten) als sachgerecht zu beurteilen (Entscheid des EVG vom 8. November 2005, P 33/05, E. 3 f.).

**3.4.3** Folglich ist hinsichtlich der Liegenschaft ein jährliches Verzichtseinkommen von 4 % bzw. C. \_\_\_\_\_ 180'000.-- des Verkehrswertes anzurechnen. In diesem Zusammenhang ist jedoch – wie auch betreffend die anrechenbaren Einnahmen aus Vermögen – im Rahmen der Umrechnung des Mietertrags auf Schweizerfranken wiederum grundsätzlich der jeweils am 1. Januar des Bezugsjahres massgebende Wechselkurs heranzuziehen (vgl. E. 3.3 vorne). Das im angefochtenen Einspracheentscheid vom 31. August 2020 (AB 44/3 Ziff. 2.4) herangezogenen Verzichtseinkommen von Fr. 3'200.-- ist folglich dahingehend anzupassen.

**4.**

Nach dem Dargelegten ist der angefochtene Einspracheentscheid vom 31. August 2020 (AB 44) in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit sie im Sinne der Erwägungen verfare und neu verfüge. Sollte die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Neuberechnung des EL-Anspruchs vom voranstehend bezeichneten Wechselkurs abweichen wollen, wäre dies näher zu begründen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt sich die Durchführung der von der Beschwerdeführerin beantragten öffentlichen Schlussverhandlung.

**5.**

**5.1** Das Verfahren ist kostenlos (Art. 1 Abs. 1 ELG i.V.m. Art. 61 lit. a ATSG).

**5.2** Die obsiegende Beschwerde führende Person hat Anspruch auf Ersatz der Parteikosten (Art. 61 lit. g ATSG). Nach der Rechtsprechung gilt es unter dem Gesichtspunkt des (bundesrechtlichen) Anspruchs auf eine Parteientschädigung im Streit um eine Sozialversicherungsleistung bereits als Obsiegen, wenn die versicherte Person ihre Rechtsstellung im Vergleich zu derjenigen nach Abschluss des Administrativverfahrens insoweit verbessert, als sie die Aufhebung einer ablehnenden Verfügung und die Rückweisung der Sache an die Verwaltung zu ergänzender Abklärung und neuer Beurteilung erreicht (BGE 137 V 57 E. 2.1 S. 61). Dies gilt unabhängig davon, ob die Rückweisung beantragt oder ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder im Eventualantrag gestellt wird (SVR 2017 KV Nr. 9 S. 43 E. 9.1).

Mit Kostennote vom 8. Juni 2021 machte Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_ ein Honorar von Fr. 1'547.50 (6.19 Stunden à Fr. 250.--), Auslagen von Fr. 85.50 und Mehrwertsteuer (MWSt.) von Fr. 125.75 geltend. Der zeitliche Aufwand ist angemessen und die Kostennote im Übrigen nicht zu beanstanden. Die von der Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin zu er-

setzenden Parteikosten sind somit gesamthaft auf Fr. 1'758.75 (inkl. Auslagen und MWSt.) festzusetzen.

**5.3** Bei diesem Verfahrensausgang ist das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege dahingefallen. Entsprechend ist dieses Gesuchsverfahren als gegenstandslos geworden vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben (HERZOG/DAUM, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 39 N. 1).

**Demnach entscheidet der Einzelrichter:**

1. Es wird festgestellt, dass das Verwaltungsgericht zur Behandlung der Beschwerde vom 1. Oktober 2020 gegen den Einspracheentscheid vom 31. August 2020, soweit den Anspruch auf Ergänzungsleistungen für den Zeitraum ab 1. Januar 2020 betreffend, nicht zuständig ist.
2. Die Beschwerde vom 1. Oktober 2020 gegen den Einspracheentscheid vom 31. August 2020 wird, soweit den Anspruch auf Ergänzungsleistungen für den Zeitraum ab 1. Januar 2020 betreffend, als Einsprache an die Ausgleichskasse des Kantons Bern, Abteilung Ergänzungsleistungen, weitergeleitet.
3. Betreffend den Anspruch auf Ergänzungsleistungen für den Zeitraum September bis Dezember 2019 wird der Einspracheentscheid der Ausgleichskasse des Kantons Bern vom 31. August 2020 in Gutheissung der Beschwerde aufgehoben und die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen, damit sie im Sinne der Erwägungen verfare und neu verfüge.
4. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

5. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten, gerichtlich bestimmt auf Fr. 1'758.75 (inkl. Auslagen und MWST), zu ersetzen.
6. Das Verfahren betreffend das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege und Beordnung von Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_ als amtlicher Anwalt wird vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
7. Zu eröffnen (R):
  - Rechtsanwalt lic. iur. B. \_\_\_\_\_ z.H. der Beschwerdeführerin
  - Ausgleichskasse des Kantons Bern, Abteilung Ergänzungsleistungen
  - Bundesamt für Sozialversicherungen

Der Einzelrichter:

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.