



Fall-Nr.: EL 2012/40
Stelle: Versicherungsgericht
Rubrik: EL - Ergänzungsleistungen
Publikationsdatum: 13.11.2013
Entscheiddatum: 13.11.2013

Entscheid Versicherungsgericht, 13.11.2013

Von einer Praxis im Sinn von Art. 17 Abs. 6 ELV, dessen Gesetzmässigkeit im Übrigen fraglich ist, ist für den Kanton St. Gallen nicht auszugehen.

Ausnahmsweise Absehen von der Veranlassung einer konkreten Schätzung des Marktwertes nach Art. 17 Abs. 5 ELV auf den Verkaufszeitpunkt hin, da ausreichend Anhaltspunkte für dessen Bestimmung vorliegen und jedenfalls kein Marktpreis zu erwarten ist, der den Verkaufspreis als nicht adäquate Gegenleistung erscheinen liesse (Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 13. November 2013, EL 2012/40).

Präsidentin Karin Huber-Studerus, Versicherungsrichter Joachim Huber und Ralph Jöhl; Gerichtsschreiberin Fides Hautle

Entscheid vom 13. November 2013

in Sachen

A.____,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Benno Lindegger, Wildeggstrasse 24, Postfach 27, 9011 St. Gallen,

gegen

Sozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen, Ausgleichskasse des Kantons St. Gallen, Brauerstrasse 54, Postfach, 9016 St. Gallen,



Beschwerdegegnerin,

betreffend

Ergänzungsleistung zur AHV

Sachverhalt:

A.

A.a A.____, meldete sich am 11./22. November 2011 zum Bezug von Ergänzungsleistungen zur AHV an und gab unter anderem an, sie besitze ein Vermögen von Fr. 34'287.--. Am 19. Juli 2011 habe sie ihrem Sohn ein "Eigentumszimmer" verkauft, und zwar ein solches im Wert von Fr. 60'000.-- (act. 14). Dem beigelegten Bankbeleg vom 6. Januar 2012 (act. 16-7) ist nebst dem Zahlungseingang vom 21. Juli 2011 in diesem Betrag zu entnehmen, dass vier Tage später eine Barauszahlung von Fr. 15'000.-- erfolgte.

A.b Auf Ersuchen der AHV-Zweigstelle vom 7. Februar 2012 (act. 11-3) wurden unter anderem eine amtliche Schätzung des ausserkantonale gelegenen Grundstücks (act. 11-5) und eine Kopie des Kaufvertrags (act. 1-19 ff.) eingereicht. Mit Schreiben vom 7. März 2012 (act. 11-6) liess die EL-Ansprecherin berichten, sie habe ihrem Sohn Fr. 15'000.-- für die anstehende Sanierung des Bades bezahlt.

A.c Mit Verfügung vom 27. April 2012 (act. 5 ff.) sprach die Sozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen der Ansprecherin eine monatliche (ordentliche) Ergänzungsleistung zu, die ab 1. November 2011 Fr. 356.-- und ab 1. Januar 2012 Fr. 369.-- ausmachte. Bei der Berechnung hatte sie einen Vermögensverzicht von Fr. 52'750.-- angerechnet. Von einem "Repartitionswert Kanton SG" von Fr. 97'750.-- hatte sie den Verkaufspreis von Fr. 60'000.-- abgezogen. Die Reparaturkosten von Fr. 15'000.-- waren addiert worden. Diese seien nicht nachgewiesen und nicht vertraglich festgehalten worden.



St.Galler Gerichte

A.d Mit einer Einsprache vom 23. Mai 2012 (act. 2) beantragte die EL-Bezügerin, die Verfügung sei aufzuheben und die Ergänzungsleistungen seien ohne die Anrechnung eines Vermögensverzichtes zu berechnen. Für den Liegenschaftswert zur Zeit der Entäusserung sei grundsätzlich der Verkehrswert massgebend, der gemäss der Schätzungseröffnung vom 30. Mai 2003 Fr. 68'000.-- betrage. Gemäss der Steueranlagung vom 7. September 2011 sei die Liegenschaft Fr. 63'250.-- wert. Ein höherer Wert sei nirgends ausgewiesen, so dass das Abstellen auf den Repartitionswert klar sachwidrig sei. Eine Gegenleistung sei ausserdem noch angemessen, wenn sich die Differenz zur Leistung in einer Bandbreite von rund 10 % der Leistung bewege. Das treffe auf den Kaufpreis gemäss Vertrag von Fr. 60'000.-- bei einem Verkehrswert gemäss Steuerverwaltung von Fr. 63'250.-- zu. Bei den Fr. 15'000.-- handle es sich um eine Zahlung für aufgelaufene, verschobene Renovierungsarbeiten, die unbedingt ausgeführt werden müssten. Da die Wohnung einem Hotel zur Vermietung abgetreten werde, sei der Zustand der Wohnung an Auflagen gebunden. Wären diese Arbeiten vor dem Verkauf ausgeführt worden, als sie auch bereits nötig gewesen seien, hätte sie (die Einsprecherin) sie bezahlen müssen, ohne aber deswegen einen höheren Kaufpreis realisieren zu können.

A.e Mit Entscheid vom 8. August 2012 (act. 19) wies die Sozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen die Einsprache ab. Der Repartitionswert komme dem eigentlichen Wert der Liegenschaft näher als der meist viel tiefer festgesetzte Steuerwert. Dieser Wert betrage im Kanton Graubünden 115 % und im Kanton St. Gallen 80 %, so dass sich vorliegend ein Betrag von Fr. 97'750.-- ergebe (Fr. 68'000.-- x 115/80). Gemäss dem Kaufvertrag habe der Käufer erklärt, das Objekt zu kennen und im bekannten Zustand zu übernehmen. Die handschriftliche Bemerkung zum Betrag von Fr. 15'000.-- für Reparaturen sei auf der Ausfertigung des Grundbuchamtes nicht vorhanden. Wären die Reparaturen vor dem Verkauf angefallen, wäre das sicherlich auf dem Vertrag entsprechend vermerkt worden. Der Betrag von Fr. 15'000.-- sei als Verzicht zu betrachten. Die Gegenleistung habe lediglich Fr. 45'000.-- betragen.

B.



St.Galler Gerichte

Gegen diesen Einspracheentscheid richtet sich die von Rechtsanwalt lic. iur. Benno Lindegger für die Betroffene am 12. September 2012 erhobene Beschwerde. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin beantragt, der angefochtene Einspracheentscheid sei aufzuheben und die Ergänzungsleistungen seien ohne die Anrechnung des Vermögensverzichts neu zu berechnen. In der Steuerveranlagung sei die Ausscheidung der Liegenschaft im Kanton Graubünden schon vorgenommen und berechnet worden. Der Wert von Fr. 63'250.-- beinhalte somit die Differenz zum Repartitionswert im Kanton St. Gallen bereits. Der Wert, welchen die Beschwerdegegnerin berechnet habe, sei nirgends ausgewiesen. Das Abstellen auf diesen Wert sei offensichtlich sachwidrig. In der kantonalen Steuergesetzgebung sei das Vermögen zum Verkehrswert zu berücksichtigen. Das steuerbare Vermögen werde grundsätzlich zum Verkehrswert (= Marktwert) bewertet. Er entspreche dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert würden. Somit sei vom mutmasslichen Erlös auszugehen, der auf dem freien Markt erzielbar wäre. Vorliegend handle es sich um eine kleine Wohnung, die als Ferienwohnung gedient habe, weshalb die Nutzung entsprechend gering gewesen sei. Die Beschwerdeführerin habe sich aus diesem Grund und weil sie über nur geringe finanzielle Mittel verfüge, zum Verkauf entschlossen. Das Haus sei 1966 erstellt worden und sei renovationsbedürftig. Der von der Beschwerdegegnerin angenommene Verkaufspreis hätte auf dem Markt niemals erzielt werden können, ohne dass grössere Investitionen vorgenommen worden wären. Die Gegenleistung sei im Übrigen angemessen gewesen. Ein Vermögensverzicht sei nicht anzurechnen. Der Verkauf sei zum tatsächlichen Marktwert erfolgt.

C.

Die Beschwerdegegnerin beantragt am 25. September 2012 die Abweisung der Beschwerde. - Ein weiterer Schriftenwechsel hat nicht stattgefunden.

Erwägungen:

1.



Anfechtungsgegenstand bildet der Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 8. August 2012, mit welchem sie eine Einsprache gegen ihre Verfügung vom 27. April 2012 abgewiesen hat. Strittig ist, ob die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin zu Recht ein Verzichtvermögen von Fr. 52'750.-- angerechnet hat.

2.

2.1. Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG). Als Einnahmen anzurechnen ist in der EL-Anspruchsberechnung nach Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG ein Fünftel, bei Altersrentnerinnen und Altersrentnern ein Zehntel des Reinvermögens, soweit es bei alleinstehenden Personen 37'500 Franken übersteigt. Als Einnahmen zu berücksichtigen sind nach Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG auch Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist.

2.2. Nach Art. 17 ELV 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 einzusetzen (Abs. 4). Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes ist der Verkehrswert für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinn von Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG vorliegt, massgebend. Der Verkehrswert gelangt nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht (Abs. 5). Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Abs. 6).

2.3. Der Repartitionswert entspricht einem Prozentsatz des Steuerwerts (Repartitionsfaktor), den die Schweizerische Steuerkonferenz für jeden Kanton festlegt (z.B. zur Erreichung eines bundesweit vergleichbaren Steuerwerts von Grundstücken für interkantonale Steuerauscheidungen).

3.



St.Galler Gerichte

3.1. Die Beschwerdeführerin hat ihr Grundstück veräussert, weshalb sich die Wertbestimmung nicht in Anwendung von Art. 17 Abs. 1 ELV nach dem kantonalen Steuerwert richtet. In Frage stehen der Verkehrswert nach Art. 17 Abs. 5 ELV und der Repartitionswert nach Art. 17 Abs. 6 ELV.

3.2. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin als Massstab zur Feststellung eines allfälligen Vermögensverzichts bei der Veräusserung des ausserkantonal (im Kanton Graubünden) gelegenen Grundstücks der Beschwerdeführerin einen Wert von Fr. 97'750.-- bestimmt, und zwar unter dem Titel des Repartitionswerts. Die Wahl des Repartitionswerts als solche (wenn auch konkret infolge Wahl des kantonalen Verkehrswerts statt des Steuerwerts als Ausgangspunkt unzutreffend ermittelt, vgl. unten E. 5.3) könnte allenfalls einer von der Beschwerdegegnerin geübten Verwaltungspraxis entsprechen. Die vorliegend eingesetzte Berechnungsmethode ergibt allerdings gerade nicht den Repartitionswert, sondern einen st. gallischen Verhältnissen entsprechenden Steuerwert (den für St. Gallen korrigierten Repartitionswert eines ausserkantonalen Grundstücks). Legiferiert hat der Kanton St. Gallen im Hinblick auf Art. 17 Abs. 6 ELV nicht. Von einer Praxis im Sinn von Art. 17 Abs. 6 ELV ist für den Kanton St. Gallen demnach nicht auszugehen.

3.3. Gemäss seinen Erläuterungen zur Änderung der ELV auf den 1. Januar 1999 (unter anderem zur Einführung von Art. 17 Abs. 6 ELV) hielt das Bundesamt für Sozialversicherungen den Repartitionswert im Übrigen im Vergleich zum Verkehrswert für zu tief, weshalb es nicht generell zu ihm wechseln wollte. Der neue Art. 17 Abs. 6 ELV solle den Kantonen jedoch erlauben, diesen Wert anzuwenden (AHI 1998 S. 271 ff., 275; zur Änderung der ELV vom 16. September 1998). Diese Begründung lässt daran zweifeln, ob die Bestimmung überhaupt gesetzmässig sei (vgl. Ralph Jöhl, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, in: Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht, Bd. XIV, Ulrich Meyer [Hrsg.], Soziale Sicherheit, 2. A., Fn 804, 1799).

4.

4.1. Als Vergleichsgrösse zur Bestimmung eines allfälligen Verzichts massgeblich ist somit der Verkehrswert der Liegenschaft nach Art. 17 Abs. 5 ELV. Nach der Rechtsprechung ist darunter der Verkaufswert (Marktpreis) zu verstehen, den eine Liegen-



schaft im normalen Geschäftsverkehr besitzt (Bundesgerichtsentscheid i/S S. vom 15. Oktober 2013, 9C_396/13 et al., Entscheid des Eidgenössischen Versicherungsgerichts i/S J. vom 9. Juni 2006, P 49/05, BGE 120 V 12).

4.2. Der Marktpreis unterliegt einerseits zeitlich gesehen naturgemäss Schwankungen und die Rechtsprechung hat andererseits verschiedene Methoden zu dessen Ermittlung anerkannt (vgl. 9C_396/13). Nach älterer Praxis hatte etwa die Beschwerdegegnerin den Marktwert aus dem (allenfalls aufgewerteten) amtlichen Zeitwert der Gebäulichkeiten und dem (mittleren) Bodenwert ermittelt (damals bei st. gallischen amtlichen Verkehrswerten, die zur Ermittlung des Bundessteuerwerts noch [1991/92 auf 150 %, 1993/94 auf 130 %, ab 2002 auf 110 %] aufzuwerten waren). Das war gemäss SVR 1998 EL Nr. 5 S. 9 als sachgerecht bezeichnet worden; Praktikabilitätsüberlegungen würden nach einer Marktwertermittlung rufen, die sich soweit möglich und sinnvoll auf geeignete erhobene Schätzungswerte stütze. Bei Verfügungen (bzw. Einspracheentscheiden) in den Jahren 2004 und 2005 hatte die Beschwerdegegnerin den Marktwert dann offenbar praxismässig beim kantonalen amtlichen Verkehrswert angesetzt, was damals in Entscheiden des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen (i/S L. vom 15. Juni 2005 und i/S B. vom 14. Dezember 2005) toleriert wurde. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat auch festgehalten, die Berechnungsweise des Amtes für AHV und IV des Kantons Thurgau, auf das Mittel zwischen dem Wert nach der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer und dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft abzustellen, führe in der Regel zu angemessenen Ergebnissen (Entscheide des Eidgenössischen Versicherungsgerichts P 49/05 und i/S S. vom 8. Februar 2001, P 50/00; andernfalls ist wohl eine andere Methode zu wählen; vgl. auch Bundesgerichtsentscheid i/S B. vom 16. Juni 2009, 8C_849/08 und Rz 3444.03 der vom Bundesamt für Sozialversicherungen herausgegebenen Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV, WEL, in der Fassung ab 1. April 2011; zu Art. 17 Abs. 5 und 6 ELV vgl. Rz 3483.02 WEL). Nach der jüngeren Rechtsprechung des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen hat die EL-Durchführungsstelle für eine angemessene Schätzung des Marktwerts zu sorgen (Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen i/S F. vom 17. Juli 2007). Im Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen i/S V. vom 6. September 2007 wurde die Beschwerdegegnerin angewiesen, den Marktwert der Liegenschaft zu



ermitteln, sei es durch Einverlangen einer allenfalls vorliegenden Schätzung vom Betroffenen, sei es durch die [eigene] Veranlassung einer Schätzung.

4.3. Der Bewertungsmassstab für ein Vermögen darf aber jedenfalls nicht dazu führen, dass ein fiktives, auf dem Liegenschaftsmarkt kaum realisierbares Vermögen angerechnet wird, denn das liesse sich mit Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung nicht vereinbaren (vgl. Entscheid des Eidgenössischen Versicherungsgerichts i/S S. vom 20. September 2002, P 23/02). Ein über dem zum Veräusserungszeitpunkt auf dem Markt realistischer Weise erzielbaren Preis liegender Betrag darf nicht als Vergleichsgrösse eingesetzt werden.

5.

5.1. Die Beschwerdegegnerin hat ihre Liegenschaft, ein Stockwerkeigentumsgrundstück (Miteigentum mit Sonderrecht an einer Wohnung), ihrem Sohn veräussert. Der konkrete Verkaufspreis von Fr. 60'000.-- bietet daher für sich allein nicht genügend Anhaltspunkt für ein marktgerechtes Entgelt.

5.2. Gemäss der bündnerischen amtlichen Schätzung (eröffnet am 30. Mai 2003) beträgt der Verkehrswert des Grundstücks Fr. 68'000.--. Der Konzeption der Schätzungen nach soll - wie seit einer Änderung durch das Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000 (GGG/SG, sGS 814.1) mit dem Verkehrswert gemäss Art. 57 Abs. 1 des st. gallischen Steuergesetzes im Kanton St. Gallen auch - mit dem amtlichen Verkehrswert im Kanton Graubünden der Marktpreis des Stockwerkeigentumsanteils erfasst und geschätzt werden (der Repartitionswert dagegen hat eine andere Funktion, s. unten). Denn nach Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen des Kantons Graubünden (BR 850.100) haben sich die Schätzungswerte (z.B. Zeit-, Ertrags-, Verkehrswert) am Markt zu orientieren.

5.3. Die Beschwerdegegnerin ist bei der Berechnung des massgeblichen (Vergleichs-) Werts vom bündnerischen amtlichen Verkehrswert der Liegenschaft von Fr. 68'000.-- ausgegangen und hat auf dieser Grundlage wie erwähnt eine Umrechnung auf einen Repartitionswert samt Korrektur auf die Verhältnisse im Kanton St. Gallen



(Vermögenssteuerwert) anhand der Prozentsätze für die Berechnung der Repartitionswerte der beiden betroffenen Kantone (Graubünden: 115 %, St. Gallen: 80 %) vorgenommen, was einen Wert von Fr. 97'750.-- ergab ($\text{Fr. } 68'000.-- \times 115/80$). Sie macht geltend, "dieser Repartitionswert" komme dem eigentlichen Wert der Liegenschaft näher als der meist viel tiefere Steuerwert. - Die Prozentsätze zur Ermittlung des Repartitionswerts beziehen sich jedoch auf den kantonalen Steuer-, nicht auf den Verkehrswert. Nach Art. 56 Abs. 1 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (BR 720.0000) gilt als Steuerwert der Grundstücke dort der Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertrages und der Ertragsfähigkeit. Wohn- und Geschäftshäuser sind zum Mittel des Verkehrswertes und des zweifachen Ertragswertes der letzten drei Jahre zu bewerten (Art. 56 Abs. 2 des bündnerischen Steuergesetzes). Der Ertragswert des hier betroffenen Grundstücks liegt gemäss der amtlichen Schätzung bei Fr. 32'900.--, so dass sich ein kantonaler Steuerwert von Fr. 44'600.-- ergibt, abgerundet Fr. 44'000.-- (vgl. act. 17-6). Der Repartitionswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke beträgt für den Kanton Graubünden zum massgeblichen Zeitpunkt (seit 2002 bzw. 2006) wie erwähnt 115 %, so dass eine Erhöhung auf Fr. 50'600.-- erfolgt. Der Kanton St. Gallen als Wohnsitzkanton mit einem unter 100 % liegenden Repartitionswert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (von 80 %) korrigiert den Betrag für seine Steuerberechnung noch um ein Viertel des Repartitionswertes (entsprechend Fr. 12'650.--) nach oben (vgl. St. Galler Steuerbuch, StB 16 Nr. 1), d.h. insgesamt ist für ihn ein Vermögensbetrag von Fr. 63'250.-- ($\text{Fr. } 44'000.-- \times 115/80$) massgebend. In der Veranlagungsberechnung für die Steuerperiode 2010 figuriert jedenfalls dieser Betrag (vgl. act. 17-1). - Der Zusatz, der sich aus der Korrektur des Repartitionswerts (Fr. 50'600.--) auf den Steuerwert für den Kanton St. Gallen ergibt (Fr. 12'650.--), ist zur Gleichstellung mit den Steuerpflichtigen im Kanton erforderlich, für den Marktpreis am Lageort allerdings von vornherein nicht von Bedeutung. Hierfür gibt es keinen Bezug zum st. gallischen Wohnkanton. Der Repartitionswert des hier betroffenen Grundstücks als auf das vom Bund festgelegte Niveau angehobener Wert macht wie erwähnt ohne Korrektur Fr. 50'600.-- (berechnet nach den Schätzwerten aus dem Jahr 2003) aus.

5.4. Bei der Schätzung des Kantons Graubünden im Jahr 2003 lag der kantonale amtliche Verkehrswert somit bei Fr. 68'000.--, der Repartitionswert bei Fr. 50'600.--. Beim Verkauf im Jahr 2011 waren diese Werte nicht mehr aktuell. Wie sich die Preise für



Immobilien in der Folge generell entwickelt haben, ist nicht bekannt. Hingegen ist ersichtlich, dass gegenwärtig (allerdings wiederum mehr als zwei Jahre nach dem Verkauf) im Internet ein 1-Zimmer-Appartement in einem ebenfalls 1966 erstellten Gebäude an gleichem Ort für einen Preis von Fr. 67'000.-- und 1-Zimmer-Wohnungen unter anderem in dem konkret betroffenen Haus zu einem Preis von zwischen Fr. 50'000.-- und Fr. 80'000.-- (<http://www.newhome.ch/kaufen/immobilien/detail.aspx?pc=new&lang=de-CH&id=XX3V&liste=1>, besucht am 11. Oktober 2013 und 12. November 2013) angeboten werden. Die Bandbreite wird wohl durch unterschiedliche Instandhaltung begründet sein. Von Seiten der Beschwerdeführerin wird vorgebracht, die betroffene Wohnung sei sanierungsbedürftig gewesen und es hätten diesbezüglich Auflagen bestanden. Die Angaben sind plausibel. Das Gebäude stammt gemäss der Schätzung aus dem Jahr 1966 und wurde im Jahr 1996 renoviert. Es ist unter diesen Umständen anzunehmen, dass der im Lauf der Zeit zunehmende Erneuerungsbedarf tendenziell eine Marktwertsenkung des konkret betroffenen Objekts bewirkt hat.

5.5. Bei diesen Gegebenheiten rechtfertigt es sich ausnahmsweise, von der Veranlassung einer konkreten Marktwertschätzung auf den Verkaufszeitpunkt hin (mit den möglicherweise durch zwischenzeitlich erfolgte Renovationen bewirkten Schwierigkeiten) abzusehen. Angesichts der vorhandenen Anhaltspunkte wie der Grössenordnung der - wenn auch alten - amtlichen Werte und der Preise der aktuell angebotenen Vergleichsobjekte wäre das unverhältnismässig. Es spricht einiges dafür, dass der Marktwert im massgeblichen Zeitpunkt etwas unter dem amtlichen Verkehrswert von Fr. 68'000.-- lag. Beweisthema ist hier lediglich die Frage, ob Fr. 60'000.-- eine adäquate (einen Spielraum erlaubende, s. unten) Gegenleistung bildeten. Vorliegend lässt sich mit überwiegender Wahrscheinlichkeit annehmen, dass sich jedenfalls kein Marktpreis ergäbe, bei welchem dies zu verneinen wäre.

5.6. Der Kaufpreis gemäss dem Vertrag belief sich auf Fr. 60'000.--, was bezogen auf den amtlichen Verkehrswert 88.2 % ausmacht, bezogen auf einen etwas darunter liegenden Wert (z.B. einen Wert in der Höhe von rund Fr. 63'000.--) entsprechend mehr. Eine Gegenleistung ist nach der Rechtsprechung noch als angemessen zu betrachten, wenn sie sich in einer Bandbreite von rund 10 % Abweichung von der Leistung bewegt (vgl. BGE 122 V 394 E. 5b). Mit der Veräusserung zu dem verlangten



St.Galler Gerichte

Preis hat die Beschwerdeführerin demnach nicht im Sinn von Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG auf Vermögen verzichtet.

5.7. Hingegen gab es, da die Altersentwertung der Liegenschaft damit bereits berücksichtigt ist, keinen Grund, der die Zahlung der Beschwerdeführerin von Fr. 15'000.-- an den Sohn rechtfertigen könnte. Die EL-Berechnung ist daher vorzunehmen, als ob die Fr. 15'000.-- nicht weggegeben worden wären (Vermögensverzicht).

5.8. Die Beschwerdegegnerin wird den Ergänzungsleistungsanspruch der Beschwerdeführerin in diesem Sinn (einschliesslich Änderung des hypothetischen Vermögensertrags) neu zu berechnen haben.

6.

6.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde unter Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids vom 8. August 2012 teilweise zu schützen. Die Sache ist zur Neuberechnung des EL-Anspruchs der Beschwerdeführerin ab 1. November 2011 im Sinn der Erwägungen und zu entsprechender neuer Verfügung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

6.2. Gerichtskosten sind keine zu erheben (Art. 61 lit. a ATSG).

6.3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin Anspruch auf eine Parteientschädigung, die vom Gericht ohne Rücksicht auf den Streitwert nach der Bedeutung der Streitsache und nach der Schwierigkeit des Prozesses bemessen wird (Art. 61 lit. g ATSG; vgl. auch Art. 98 ff. VRP/SG, sGS 951.1). Angemessen erscheint bei dem etwas unterdurchschnittlichen erforderlichen Aufwand eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (einschliesslich Barauslagen und Mehrwertsteuer).

Demgemäss hat das Versicherungsgericht

entschieden:



1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Einspracheentscheid vom 8. August 2012 aufgehoben und die Sache wird zur Neuberechnung des EL-Anspruchs der Beschwerdeführerin ab 1. November 2011 im Sinn der Erwägungen und zu entsprechender neuer Verfügung an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- zu bezahlen.