



Fall-Nr.: EL 2014/14
Stelle: Versicherungsgericht
Rubrik: EL - Ergänzungsleistungen
Publikationsdatum: 08.09.2015
Entscheiddatum: 08.09.2015

Entscheid Versicherungsgericht, 08.09.2015

Art. 10 f. ELG. Berücksichtigung einer im Eigentum des EL-Bezügers stehenden Liegenschaft bei der EL-Anspruchsberechnung. Eigenmietwert. Frage der Vermietbarkeit einer nicht selbst bewohnten Wohnung. Höhe der Gebäudeunterhaltungskostenpauschale (Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 8. September 2015, EL 2014/14). Entscheid vom 8. September 2015 Besetzung Vizepräsident Ralph Jöhl, Versicherungsrichterinnen Karin Huber-Studerus und Lisbeth Mattle Frei; Gerichtsschreiber Tobias Bolt Geschäftsnr. EL 2014/14 Parteien A. ____, Beschwerdeführer, gegen Sozialversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen, Ausgleichskasse, Brauerstrasse 54, Postfach, 9016 St. Gallen, Beschwerdegegnerin, Gegenstand Ergänzungsleistung zur IV Sachverhalt

A.

A.a A. ____, meldete sich im Juli 2013 zum Bezug von Ergänzungsleistungen zu einer ganzen Rente der Invalidenversicherung an (EL-act. 16). Er gab an, er sei der Eigentümer eines Dreifamilienhauses, dessen Wert auf 465'000 Franken geschätzt worden sei. Er selbst bewohne die oberste Wohnung. Die beiden andern Wohnungen seien vermietet. Der Eigenmietwert aller drei Wohnungen zusammen sei auf 34'860 Franken geschätzt worden. Das Haus sei mit einer Hypothek von 255'000 Franken belastet. In einem Begleitschreiben wies er darauf hin (EL-act. 18-1), dass er seit dem 1. März 2013 keinen Mietzins für die unterste Wohnung mehr erhalten habe. Die Mieter hätten die Wohnung so beschädigt, dass er diese nicht mehr anderweitig vermieten könne. Gemäss den beigelegten Mietverträgen beliefen sich der Nettomietzins für die mittlere Wohnung auf 1'080 Franken pro Monat (EL-act. 21-1) und jener für die unterste Wohnung auf 780 Franken pro Monat (EL-act. 21-3). Der Versicherte hatte die



St.Galler Gerichte

Mieter der untersten Wohnung dreimal gemahnt, die seit März 2013 ausstehenden Mietzinsen zu bezahlen (EL-act. 21–5 ff.). Im August 2013 kündigte der Versicherte das Mietverhältnis betreffend die unterste Wohnung per Ende September 2013 (EL-act. 14). Im Oktober 2013 ging der EL-Durchführungsstelle die Liegenschaftsschätzung des Steueramtes B.____ vom 19. Januar 2012 zu (EL-act. 11–8 ff.). Laut dieser betrug der Eigenmietwert der untersten Wohnung 9'360 Franken, jener der mittleren Wohnung 12'300 Franken und jener der obersten Wohnung 13'200 Franken. Die EL-Durchführungsstelle forderte den Versicherten am 18. Oktober 2013 auf, seine Aussage, die unterste Wohnung könne nicht mehr vermietet werden, zu belegen (EL-act. 10). Der Versicherte antwortete am 31. Oktober 2013 (EL-act. 9), das Hauptproblem bestehe darin, dass die Wohnung durch das Treppenhaus in zwei Bereiche geteilt werde. Niemand sei gewillt, diese Wohnung zu mieten. In einer finanziellen Not sei die Wohnung an ein Ehepaar vermietet worden, das anderswo keine Wohnung gefunden hätte, weil beide Ehegatten die deutsche Sprache nicht verstünden, sich nicht an die Hausordnung hielten, keine Sorge trügen und keine Rücksicht auf die anderen Mieter nähmen. Anders hätten die Instandhaltungskosten für das Haus nicht gedeckt werden können. Die Mieter hätten die Wohnung derart beschädigt, dass sie nicht mehr bewohnbar sei. Die EL-Durchführungsstelle entschied, ab Oktober 2013 keine fiktiven Mieterträge anzurechnen, weil die durch das Treppenhaus geteilte Wohnung nicht vermietbar sein dürfte (EL-act. 8).

A.b Mit einer Verfügung vom 10. November 2013 wies die EL-Durchführungsstelle das Leistungsgesuch des Versicherten ab (EL-act. 5). Zur Begründung führte sie aus, dass die Gegenüberstellung der anerkannten Ausgaben und der anrechenbaren Einnahmen einen Einnahmenüberschuss ergeben habe, was die Ausrichtung einer Ergänzungsleistung ausschliesse. Als Ausgaben hatte sie nebst der Prämienpauschale für die obligatorische Krankenpflegeversicherung und der Pauschale für den allgemeinen Lebensbedarf die Beiträge an die AHV/IV/EO für Nichterwerbstätige sowie die Hypothekarzinsen, eine Nebenkostenpauschale, den Eigenmietwert für die oberste Wohnung und eine Pauschale für den Gebäudeunterhalt berücksichtigt. Die von ihr angerechneten Einnahmen setzten sich aus der Rente der Invalidenversicherung, dem Eigenmietwert für die oberste Wohnung, den Mieteinnahmen für die mittlere Wohnung und – bis Ende September 2013 – den Mieteinnahmen für die unterste Wohnung zusammen. Den der Verfügung beigelegten Berechnungsblättern liess sich entnehmen,



dass zudem ein Vermögensverzehr von 3'966 Franken als Einnahme angerechnet worden war, der sich aus dem den Hypothekarkredit und die gesetzlichen Freibeträge übersteigenden Wert des Grundeigentums ergeben hatte (EL-act. 6 ff.). Der Versicherte erhob am 5. Dezember 2013 eine Einsprache gegen diese Verfügung (act. G 12.1). Er beantragte eine Neuberechnung und wies darauf hin, dass sich die „Allgemein-Kosten“ für alle drei Wohnungen auf etwa 7'900 Franken beliefen. Wenn er die Kosten für die selbst bewohnte Wohnung nicht berücksichtige, verbleibe ein Betrag von 5'260 Franken, den er bezahlen müsse. Dieser Betrag müsse zusätzlich zur Gebäudeunterhaltspauschale berücksichtigt werden. Die EL-Durchführungsstelle wies die Einsprache mit einem Entscheid vom 21. Februar 2014 ab (EL-act. 2-1 ff.). Zur Begründung führte sie aus, die vom Versicherten geltend gemachten zusätzlichen Ausgaben im Zusammenhang mit der Liegenschaft könnten nicht berücksichtigt werden. Das Gesetz und die Verordnung sähen nur die Anrechnung des Eigenmietwertes für eine selbst bewohnte Liegenschaft als „Mietzins“, der Nebenkostenpauschale für die selbst bewohnte Wohnung und der pauschalen Gebäudeunterhaltskosten als anerkannte Ausgaben vor. Die Berechnung gemäss der Verfügung vom 10. November 2013 sei korrekt.

B.

B.a Dagegen erhob der Versicherte (nachfolgend: der Beschwerdeführer) am 27. März 2014 eine Beschwerde (act. G 1). Er beantragte dringende Soforthilfemassnahmen, um eine anstehende Verletzung in den persönlichen Verhältnissen und einen drohenden Verlust von Eigentum abzuwenden, die Aufhebung der von der EL-Durchführungsstelle (nachfolgend: die Beschwerdegegnerin) seit der Erbschaft von Grundeigentum im Jahr 1991 verfügten Einstellung der Ergänzungsleistungen, da die minimalen Lebenskosten sonst nicht gedeckt werden könnten, sowie die Wiederherstellung der finanziellen Verhältnisse, wie sie bei der Einstellung des Ergänzungsleistungsanspruchs vorgelegen hätten. Die seither unterlassenen Leistungen seien mit Zinsen zurückzuerstatten. Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, die Beschwerdegegnerin sei bei der Anspruchsberechnung fälschlicherweise von einer einzelnen, selbst bewohnten Wohnung ausgegangen. Sie habe die konkreten Verhältnisse nicht berücksichtigt. Vorliegend gehe es nämlich um ein Dreifamilienhaus. Eine der drei Wohnungen bewohne er selbst. Die andern stellten



St.Galler Gerichte

persönliches Eigentum dar, das er zu bewahren habe. Mit den Mieteinnahmen müsse er die notwendigen Investitionen und seinen Lebensunterhalt finanzieren. Die von ihm selbst bewohnte Wohnung habe er nicht renovieren können, weil ihm die dafür notwendigen Mittel gefehlt hätten. Da er nun dringend die Zentralheizung erneuern und eine Wohnung renovieren müsse, ihm dafür aber das Geld fehle, werde er das Haus wohl verkaufen müssen.

B.b Die Beschwerdegegnerin beantragte am 22. April 2014 unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Einspracheentscheid die Abweisung der Beschwerde (act. G 3). Am 13. Juni 2014 führte sie ergänzend aus, dass die Beschwerde wohl verspätet erhoben worden sei (act. G 6). Am 17. Juni 2014 wies sie darauf hin, dass die Zustellung des Einspracheentscheides später als vermutet erfolgt sei, weshalb die Beschwerde wohl doch rechtzeitig erhoben worden sei (act. G 7).

B.c Der Beschwerdeführer wies am 17. Februar 2015 darauf hin, dass er den Hypothekarkredit habe erhöhen müssen, um dringende Sanierungen tätigen zu können (act. G 9). Die Beschwerdegegnerin verzichtete auf eine Stellungnahme (act. G 11).

Erwägungen:

1.

Der angefochtene Einspracheentscheid ist eingeschrieben versandt und dem Beschwerdeführer gemäss dem Zustellnachweis am 26. Februar 2014 zugestellt worden. Folglich hat die Beschwerdefrist am 27. Februar 2014 zu laufen begonnen (Art. 60 Abs. 2 ATSG i.V.m. Art. 38 Abs. 1 ATSG). Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerdeschrift am 27. März 2014 zuhanden des Versicherungsgerichtes der Post übergeben, womit er die dreissigtägige Beschwerdefrist gewahrt hat (Art. 60 Abs. 1 ATSG und Art. 60 Abs. 2 ATSG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 ATSG). Die Beschwerde ist somit rechtzeitig erhoben worden. Da auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist sie materiell zu behandeln.

2.



Der Beschwerdeführer hat in seiner Beschwerdeschrift eine Einstellung der Ergänzungsleistungen im Zusammenhang mit einer im Jahr 1991 angefallenen Erbschaft erwähnt und verlangt, dass die damaligen finanziellen Verhältnisse „wiederhergestellt“ würden. Anhand der Akten lässt sich die Frage, ob sich diese Ausführungen nur auf die Erbschaft des Grundstückes im Jahr 1991 beziehen oder ob der Beschwerdeführer damals bereits eine Ergänzungsleistung bezogen hatte, die infolge der Erbschaft aufgehoben worden war, nicht beantworten. Da sich die angefochtene Verfügung und damit auch der angefochtene Einspracheentscheid vom 21. Februar 2014 ausschliesslich auf die Anmeldung vom Juli 2013 bezogen haben, muss sich dieses Beschwerdeverfahren auf die Beantwortung der Frage beschränken, ob die Beschwerdegegnerin das Leistungsbegehren des Beschwerdeführers vom Juli 2013 zu Recht abgewiesen hat. Allfällige frühere Entscheide der Beschwerdegegnerin können nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens bilden.

3.

Der Beschwerdeführer ist der Eigentümer eines Dreifamilienhauses. Laut dem Art. 10 Abs. 3 lit. b ELG sind die Gebäudeunterhaltskosten und die Hypothekarzinsen im Zusammenhang mit diesem Grundstück bis zur Höhe des Bruttoertrages des Grundstückes bei der Anspruchsberechnung als Ausgaben anzurechnen. Der Art. 10 Abs. 3 lit. b ELG liesse zwar die Berücksichtigung der effektiven Gebäudeunterhaltskosten zu. Der Verordnungsgeber hat aber gestützt auf den Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG im Art. 16 Abs. 1 ELV die ausschliessliche Anrechnung der für die direkte kantonale Steuer im Wohnsitzkanton anwendbaren Pauschale vorgeschrieben. Diese beläuft sich im Kanton St. Gallen auf 20 Prozent des Bruttomietwertes ohne Nebenkosten (Art. 29 Abs. 1 StV; sGS 811.11). Gemäss dem Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG sind die Einkünfte aus dem Grundstück als Einnahmen anzurechnen. Die gesetzmässige Berücksichtigung des Dreifamilienhauses bei der Anspruchsberechnung besteht also darin, die (effektiven) Hypothekarzinsen und 20 Prozent des Bruttoertrages als Ausgaben und den Bruttoertrag als Einnahme anzurechnen. Da die Beschwerdegegnerin vorliegend von der amtlichen Liegenschaftsschätzung abgewichen und nur einen tieferen Bruttoertrag, nämlich jenen der beiden oberen Wohnungen, als Einnahme angerechnet hat, stellt sich die Frage, von welchem Betrag bei der Ermittlung der Unterhaltskostenpauschale auszugehen ist.



Der Wortlaut des Art. 29 Abs. 1 StV, auf den das ELG und die ELV verweisen, macht die Höhe der Pauschale vom Bruttoertrag abhängig. Wenn also nur der Ertrag der beiden oberen Wohnungen als Einnahme berücksichtigt wird, dürfte gemäss dem Wortlaut des Art. 29 Abs. 1 StV nur die Pauschale von 20 Prozent dieses Ertrages als Ausgabe berücksichtigt werden. Damit würde aber ausser Acht gelassen, dass alle drei Wohnungen Unterhaltskosten verursachen, ob sie nun vermietet werden oder nicht. Die Abhängigkeit der Unterhaltskostenpauschale vom Bruttoertrag kann nur mit einer Vereinfachung der Sachverhaltsabklärung erklärt werden, denn die Unterhaltskosten hängen nicht vom Ertrag ab, weshalb zwischen den beiden Beträgen keine proportionale Beziehung besteht. Die Reduktion des Abklärungsaufwandes erfordert – konsequent zu Ende gedacht – ein weitgehendes Ausblenden der tatsächlichen Verhältnisse. Würde in Fällen wie dem vorliegenden für die Ermittlung der Unterhaltskostenpauschale vom amtlich geschätzten Bruttoertrag abgewichen, müsste ein entsprechender Abklärungsaufwand betrieben werden, womit der Sinn und Zweck des Art. 29 Abs. 1 StV respektive des Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG und des Art. 16 Abs. 1 ELV vereitelt würde. Folglich muss die Gebäudeunterhaltspauschale vorliegend ausgehend vom Bruttoertrag gemäss der amtlichen Schätzung ermittelt werden. Sie beträgt damit 6'972 Franken, nämlich 20 Prozent des Eigenmietwertes von 34'860 Franken. Damit werden die Tatsachen, dass der Beschwerdeführer die mittlere Wohnung zu einem leicht über dem Eigenmietwert liegenden Mietzins und die unterste Wohnung gar nicht vermietet, bei der Berechnung der Unterhaltskostenpauschale ausgeblendet. Würde man dagegen die effektiven Verhältnisse berücksichtigen, müsste die Unterhaltskostenpauschale 5'232 Franken betragen (20 Prozent des Eigenmietwertes der obersten Wohnung plus 20 Prozent der Mietzinseinnahmen für die mittlere Wohnung). Die Frage, welcher dieser Beträge massgebend ist, kann vorliegend allerdings offen gelassen werden, da unabhängig von der Höhe der Unkostenpauschale ein Einnahmenüberschuss resultiert, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen.

4.

4.1 Mit dem im Art. 29 Abs. 1 StV verwendeten Begriff des Bruttoertrages kann nur der Nettomietzins und nicht der Bruttomietzins (Nettomietzins plus Nebenkosten) gemeint sein, denn der Zuschlag für die Nebenkosten stellt keinen Ertrag des



Vermieters, sondern nur eine Kostenüberwälzung vom Vermieter auf den Mieter dar. Zieht man von diesem Bruttoertrag die Hypothekarzinsen und die Gebäudeunterhaltskosten ab, erhält man den Nettoertrag. Zum Bruttoertrag gehören vorliegend zweifelsfrei die Mieteinnahmen für die mittlere Wohnung im Betrag von 1'080 Franken pro Monat respektive 12'960 Franken pro Jahr.

4.2 Die unterste Wohnung wird momentan nicht vermietet. Der Beschwerdeführer erzielt also keinen entsprechenden Mietertrag. Da der Eigentümer mit der Vermietung einer von ihm nicht selbst bewohnten Wohnung aber seine Einnahmen steigern und den Bedarf nach einer Ergänzungsleistung entsprechend senken könnte, stellt sich die Frage, ob der Beschwerdeführer mit der „Nicht-Vermietung“ auf Einnahmen verzichtet und sich deshalb in Anwendung des Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG i.V.m. Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG die Anrechnung hypothetischer Mieteinnahmen gefallen lassen muss. Für die Beantwortung dieser Frage ist entscheidend, welchen Nettomietzins der Beschwerdeführer realistisch erzielen könnte. Die Wohnung wird durch das Treppenhaus, das alle im Haus lebenden Parteien benutzen müssen, in zwei Teile geteilt. Zudem befindet sie sich aktuell aufgrund der vielfältigen Beschädigungen durch die letzten Mieter in einem nicht vermietbaren Zustand, wie der Beschwerdeführer geltend gemacht und belegt hat. Sie müsste erst wieder instand gestellt werden, was mit hohen Kosten verbunden wäre. Der Beschwerdeführer hat überzeugend dargelegt, dass er nicht über die dafür erforderlichen finanziellen Mittel verfügt. Realistischerweise kann der Beschwerdeführer die durch das von allen Mietparteien benützte Treppenhaus unterteilte und zudem in einem sehr schlechten Zustand befindliche Wohnung nicht vermieten. Vor diesem Hintergrund hat die Beschwerdegegnerin zu Recht keine hypothetischen Mieteinnahmen für die unterste Wohnung angerechnet.

4.3 Da das letzte Mietverhältnis erst Ende September 2013 geendet hat, müsste an sich für die Zeit vom Juli 2013 (dem Monat der Anmeldung zum Leistungsbezug und damit dem frühestmöglichen Leistungsbeginn) bis und mit September 2013 der vereinbarte Mietzins von monatlich 780 Franken respektive jährlich 9'360 Franken als tatsächliche Einnahme angerechnet werden. Diesen Mietzins hat der Beschwerdeführer allerdings, seinen glaubhaften Angaben gemäss, nie erhalten, denn die Mieter haben ab März 2013 keinen Mietzins mehr gezahlt. Bei einer objektiven Uneinbringlichkeit der ausstehenden Mietzinszahlungen dürfte dem Beschwerdeführer trotz seines



vertraglichen Anspruchs auf die Bezahlung des vereinbarten Mietzinses bis und mit Ende September 2013 bei der Anspruchsberechnung keine entsprechende Einnahmenposition angerechnet werden. Die drei erfolglosen Mahnungen und die plausible Darstellung des Beschwerdeführers, er habe die Wohnung nur an Personen vermieten können, die nirgendwo sonst eine Mietwohnung erhalten hätten, sprechen zwar dafür, dass der Mietzinsausstand uneinbringlich ist. Nach einer älteren Rechtsprechung des Eidgenössischen Versicherungsgerichtes (zu familienrechtlichen Unterhaltsbeiträgen) stünde die objektive Uneinbringlichkeit aber erst fest, wenn der Beschwerdeführer die ehemaligen Mieter erfolglos betrieben hätte. Zwischenzeitlich ist diese Rechtsprechung dahingehend gelockert worden, dass die objektive Uneinbringlichkeit auch ohne eine erfolglose Betreuung bewiesen werden kann (vgl. ZAK 1992, S. 255 ff.); von einer objektiven Uneinbringlichkeit ist nach dieser neueren Rechtsprechung auch dann auszugehen, wenn eine Betreuung als zum Vornehinein erfolglos zu betrachten ist. Dies wäre vorliegend beispielsweise der Fall, wenn die ehemaligen Mieter hoch verschuldet wären oder vom Sozialamt unterstützt würden. Die Beschwerdegegnerin hat diesbezüglich keine Abklärungen getätigt, sondern ohne Weiteres angenommen, die ausstehenden Mietzinse könnten noch erhältlich gemacht werden. Diese Sachverhaltsunterstellung ist bei der fehlenden Abklärung der Erfolgsaussichten eines Zwangsvollstreckungsverfahrens unzulässig gewesen. Der Sachverhalt erweist sich diesbezüglich als ungenügend abgeklärt, weshalb die angefochtene Verfügung respektive der angefochtene Einspracheentscheid in Verletzung der Untersuchungspflicht der Beschwerdegegnerin (Art. 43 Abs. 1 ATSG) erlangt ist und aufgehoben werden müsste. Wie die folgenden Erwägungen zeigen werden, wirkt sich die Anrechnung respektive Nichtanrechnung des nicht bezahlten Mietzinses für die Monate Juli, August und September 2013 nicht auf das Ergebnis aus, weil so oder anders ein Einnahmenüberschuss resultiert, weshalb die Sache trotz der Verletzung der Untersuchungspflicht nicht an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen ist.

4.4 Da der Beschwerdeführer die oberste Wohnung selbst bewohnt, erzielt er für diese keine Mieteinnahmen. Im Gegenzug muss er aber auch keinen Mietzins für diese Wohnung bezahlen. Obwohl der Art. 10 und der Art. 11 ELG dies nicht vorsehen, wird in der Praxis der amtlich geschätzte Eigenmietwert als fiktive Ausgabe („Mietzins“) und als fiktive Einnahme („Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen“) angerechnet. Bei der



Anrechnung dieses fiktiven Mietzinses als Ausgabe ist die Nebenkostenpauschale von 1'680 Franken (Art. 16a ELV) zum Eigenmietwert zu addieren. Allerdings ist auch das Mietzinsmaximum von 13'200 Franken zu beachten (Art. 10 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 ELG). Der Eigenmietwert der vom Beschwerdeführer bewohnten Wohnung beträgt 13'200 Franken, womit auf der Ausgabenseite das Maximum von 13'200 Franken und auf der Einnahmenseite die fiktive Mietzinseinnahme von ebenfalls 13'200 Franken anzurechnen ist.

5.

5.1 Ergänzungsleistungsbezüger, die über bewegliches oder unbewegliches Vermögen verfügen, müssen sich nicht nur die Erträge dieses Vermögens (Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG), sondern auch einen zumutbaren Verzehr des Vermögens (Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG) als Einnahme anrechnen lassen. Der fiktive Vermögensverzehr beläuft sich für Bezüger einer Rente der Invalidenversicherung auf einen Fünfzehntel des anrechenbaren Vermögens. Das anrechenbare Vermögen entspricht dem die massgebenden Freibeträge übersteigenden Nettovermögen. Zur Ermittlung des anrechenbaren Vermögens muss folglich zuerst das Nettovermögen, das heisst das allfällige Schulden übersteigende Vermögen, berechnet werden. Dieses entspricht vorliegend dem Wert des Grundstücks abzüglich der Hypothekarschuld und beläuft sich im Jahr 2013 auf 209'500 Franken (= 465'000 – 255'500 Franken). Alleinstehenden Personen wird ein „allgemeiner“ Freibetrag von 37'500 Franken gewährt, was bedeutet, dass ihnen bloss der Verzehr des 37'500 Franken übersteigenden Nettovermögens zugemutet wird. Für eine selbstbewohnte Liegenschaft wird ein zusätzlicher Freibetrag von 112'500 Franken gewährt. Das anrechenbare Vermögen beläuft sich vorliegend also auf 59'500 Franken (= 209'500 – 37'500 – 112'500 Franken). Ein Fünfzehntel davon, also 3'966 Franken, ist als zumutbarer jährlicher Vermögensverzehr anzurechnen.

5.2 Die ergänzungsleistungsrechtlich anerkannten Ausgaben des Beschwerdeführers setzen sich aus der Prämienpauschale für die obligatorische Krankenpflegeversicherung (4'524 Franken), aus den Beiträgen an die AHV/IV/EO (504 Franken), aus den Hypothekarzinsen (5'135 Franken), aus der Gebäudeunterhaltungspauschale (6'972 oder 5'232 Franken; vgl. E. 3), aus dem



Eigenmietwert für die selbstbewohnte Wohnung (13'200 Franken) und aus der Pauschale für den Lebensbedarf (19'210 Franken) zusammen. Sie belaufen sich insgesamt also auf maximal 49'545 Franken. Bei der Berücksichtigung der tieferen Gebäudeunterhaltungspauschale resultiert ein Ausgabentotal von 47'805 Franken. Wenn der an sich vereinbarte Mietzins für die unterste Wohnung nicht berücksichtigt wird, stehen diesen Ausgaben Einnahmen im Gesamtbetrag von 49'642 Franken gegenüber, die sich aus der Rente der Invalidenversicherung (19'512 Franken), einem Sparzins von vier Franken, den Mietzinseinnahmen von 12'960 Franken für die mittlere Wohnung, dem Eigenmietwert für die selbstbewohnte Wohnung von 13'200 Franken und einem anrechenbaren Vermögensverzehr von 3'966 Franken zusammensetzen. Unter Berücksichtigung des Mietzinses für die unterste Wohnung für die Monate Juli, August und September 2013 von jährlich 9'360 Franken resultiert ein Einnahmentotal von 59'002 Franken. Die für den Beschwerdeführer vorteilhafteste Berechnung besteht in der Berücksichtigung des höheren Ausgabentotals von 49'545 Franken und des niedrigeren Einnahmentotals von 49'642 Franken. Diese Berechnung ergibt einen Einnahmenüberschuss von 97 Franken. Die drei übrigen in Frage kommenden Berechnungsvarianten würden jeweils einen höheren Einnahmenüberschuss liefern.

5.3 Nach der vom Versicherungsgericht des Kantons St. Gallen vertretenen Auffassung (vgl. die Entscheide EL 2013/23 und EL 2013/14 vom 1. Juli 2014 bzw. vom 28. April 2015) lassen die Art. 10 f. ELG die Berücksichtigung des Eigenmietwertes für eine selbstbewohnte Liegenschaft als Ausgaben- und Einnahmenposition nicht zu. Diese Gesetzesinterpretation hätte zur Folge, dass sich die Ausgaben und die Einnahmen des Beschwerdeführers um je 13'200 Franken reduzieren würden. Auf der Einnahmenseite wäre dann kein Eigenmietwert mehr anzurechnen. Auf der Ausgabenseite würde sich der Mietzins auf die Nebenkostenpauschale des Art. 16a ELV von 1'680 Franken reduzieren, die in der Berechnung der Beschwerdegegnerin bloss deshalb keine Berücksichtigung gefunden hat, weil der Eigenmietwert genau dem Maximum der Mietausgaben entsprochen hat. Gesamthaft würde statt eines Einnahmenüberschusses ein kleiner Ausgabenüberschuss resultieren, womit der Beschwerdeführer einen Anspruch auf eine Ergänzungsleistung in der Höhe der so genannten Minimalgarantie gemäss Art. 26 ELV hätte. Diese Minimalgarantie entspricht der Prämienpauschale und beträgt hier also 4'524 Franken. Das Bundesgericht hat die Interpretation des Versicherungsgerichtes des Kantons St. Gallen allerdings als falsch



verworfen (vgl. die Urteile 9C_551/2014 vom 13. März 2015 und 9C_330/2015 vom 21. Juli 2015). Würde dem Beschwerdeführer eine Ergänzungsleistung von 4'524 Franken zugesprochen, würde die Beschwerdegegnerin den Entscheid höchstwahrscheinlich mittels einer öffentlich-rechtlichen Beschwerde anfechten, die vom Bundesgericht sicherlich gutgeheissen würde. Der Beschwerdeführer müsste dann die Kosten für das bundesgerichtliche Verfahren bezahlen. Um ihm diese Kosten zu ersparen, wird anstelle der nach Auffassung des Versicherungsgerichtes richtigen Gesetzesinterpretation die bundesgerichtliche Rechtsprechung angewandt, was bedeutet, dass das Leistungsbegehren des Beschwerdeführers abzuweisen ist.

6.

Folglich muss die Beschwerde abgewiesen werden. Gerichtskosten sind gemäss dem Art. 61 lit. a ATSG keine zu erheben.

Entscheid

im Zirkulationsverfahren gemäss Art. 39 VRP

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.