



Fall-Nr.: EL 2025/68
Stelle: Versicherungsgericht
Rubrik: EL - Ergänzungsleistungen
Publikationsdatum: 05.05.2026
Entscheiddatum: 09.04.2026

Entscheid Versicherungsgericht, 09.04.2026

**Art. 9a ELG. Art. 11a ELG. Vermögensschwelle. Vermögensverzicht.
Liegenschaftsverkauf zu einem unter dem Marktwert liegenden Preis
(Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 9. April
2026, EL 2025/68).**

«Entscheid als PDF»



Versicherungsgericht
Abteilung II

Entscheid vom 9. April 2026

Besetzung Präsident Ralph Jöhl, Versicherungsrichterinnen Karin Huber-Studerus
und Corinne Schambeck; Gerichtsschreiber Tobias Bolt

Geschäftsnr. EL 2025/68

Parteien **A.____,**

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Ronald Pedernana,
Rorschacher Strasse 21, Postfach 27, 9004 St. Gallen,

gegen

Sozialversicherungsanstalt des Kantons
St. Gallen, EL-Durchführungsstelle, Brauerstrasse 54, Postfach,
9016 St. Gallen,

Beschwerdegegnerin,

Gegenstand **Ergänzungsleistung zur AHV**



Sachverhalt

A.

A.a A.____ meldete sich im März 2023 zum Bezug von Ergänzungsleistungen zu einer Rente der AHV an (EL-act. 90). Sie gab an, sie habe im Jahr 2017 eine Liegenschaft für 600'000 Franken an ihre Tochter verkauft und sie habe zur selben Zeit ihrer Enkelin 67'000 Franken geschenkt. Sie reichte eine Vereinbarung zwischen ihr und ihrer Enkelin ein, der sich entnehmen liess, dass sie ihrer Enkelin 47 Namenaktien à nominal 1'000 Franken geschenkt sowie einen Erbvorbezug von 20'000 Franken gewährt hatte (EL-act. 88). Gemäss dem Liegenschaftskaufvertrag war der EL-Ansprecherin und ihrer Tochter bewusst gewesen, dass der Kaufpreis deutlich unter dem amtlichen Schätzwert gelegen und folglich nicht einem realistischen Marktwert entsprochen hatte; bezüglich der Differenz hatte eine Schenkungsabsicht bestanden (EL-act. 85–1 ff.). Der amtliche Schätzwert hatte damals 735'000 Franken betragen (EL-act. 85–8). Mit einer Verfügung vom 25. Juli 2023 wies die EL-Durchführungsstelle das Leistungsbegehren mit der Begründung ab, die Vermögensschwelle des Art. 9a ELG von 100'000 Franken sei überschritten (EL-act. 70). Diese Verfügung erwuchs unangefochten in formelle Rechtskraft.

A.b Im Oktober 2024 meldete sich A.____ erneut zum Bezug von Ergänzungsleistungen an (EL-act. 63). Mit einer Verfügung vom 24. Dezember 2024 wies die EL-Durchführungsstelle das Begehren mit der Begründung ab, die Vermögensschwelle sei nach wie vor überschritten, denn zum Sparguthaben von 6'167.68 Franken per 1. Oktober 2024 seien die Schenkung an die Enkelin von 47'000 Franken, der Erbvorbezug von 20'000 Franken sowie die Schenkung an die Tochter im Rahmen des Liegenschaftsverkaufs von 135'000 Franken zu addieren; das Verzichtvermögen habe sich in den Jahren 2019–2024 lediglich um 60'000 Franken verringert (EL-act. 52).

A.c Am 30. Januar 2025 liess die EL-Ansprecherin eine Einsprache gegen diese Verfügung erheben (EL-act. 49). Sie liess geltend machen, dass sie ihr Vermögen vollständig verbraucht habe, weil sie bis anhin sämtliche Kosten für das Altersheim selbst getragen habe. Ihre Tochter habe sie finanziell unterstützen müssen. Die Tochter habe im vergangenen Jahr 21'757 Franken übernommen (vgl. EL-act. 51). Dabei habe es sich um „Rückzahlungen des Vermögensverzichtes“ gehandelt. Leider sei die Tochter aber finanziell nicht in der Lage, die Kosten des Altersheims zu tragen.

A.d Im Auftrag der EL-Durchführungsstelle erstellte die B.____ AG im Oktober 2025 eine Grundstücksbewertung rückwirkend per Ende September 2017 (EL-act. 17). Der Sachverständige hielt fest, der Marktwert habe sich im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft an die Tochter auf 910'000 Franken belaufen. Die Bewertung stütze sich auf die Ergebnisse einer Besichtigung, auf den Grundbuchauszug, auf den Kaufvertrag, auf die amtliche Schätzung, auf das Baureglement, den



Zonenplan und Geodatengrundlagen sowie auf den Kataster öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen. Die Lage des Grundstücks sei gut, das Grundstück liege in einem attraktiven Einfamilienhausquartier an einer begehrten Wohnlage mit Nähe zu C.____. Die Wohnlage sei abgesehen von etwas Fluglärm ruhig und kinderfreundlich, die Besonnung sei gut, die Quartierstrasse sei als Sackgasse ausgestaltet. Das Einfamilienhaus sei im Jahr 1968 erstellt und im Jahr 1972 gegen Westen durch einen Anbau erweitert worden. Die Grundbausubstanz sei solide. Schall- und wärmetechnisch entspreche das Haus jedoch nicht den heutigen Normen (Stand 2017). Das Gebäude sei laufend instand gehalten worden, aber mittelfristig stehe der nächste Renovationszyklus an. Das Grundrisskonzept sei älter, aber zweckmässig. Die Wohnfläche sei gut, die Raumhöhen seien durchwegs angenehm. Das Angebot an hausinternen Nebenräumen sei ordentlich. Sämtliche Ein- und Ausbauten wiesen Demodierungs- und Abnützungserscheinungen auf. Der Gartenumschwung sei grosszügig und beinhalte einen teilgedeckten Sitzplatz. Das Grundstück verfüge über einen Pool, der allerdings nicht beheizbar sei und weder über eine Abdeckung noch über eine Gegenstromanlage verfüge. Zum Haus gehörten zwei Einzelgaragen sowie zwei PW-Abstellplätze. Nach dem Erwerb im Jahr 2017 habe die Tochter der EL-Ansprecherin diverse Investitionen getätigt: Sie habe die Küche ersetzt, eine Photovoltaikanlage installiert, die Waschküche renoviert, den Pool saniert, die Bodenbeläge im Gang sowie im Ess- und Wohnbereich ersetzt, ein neues Schliesssystem installiert, die Umgebung saniert und die Elektroverteilung erneuert. Die Investitionskosten hätten rund 110'000 Franken betragen. Die Grundstücksfläche belaufe sich auf 1'081 Quadratmeter.

A.e Mit einem Entscheid vom 12. November 2025 wies die EL-Durchführungsstelle die Einsprache gegen die Verfügung vom 24. Dezember 2024 ab (EL-act. 14). Zur Begründung führte sie an, im Rahmen des Liegenschaftsverkaufs habe die EL-Ansprecherin auf 310'000 Franken verzichtet. Zudem habe sie ihrer Enkelin sämtliche Anteile an einer Aktiengesellschaft übertragen. Es habe sich um 47 Aktien à je 1'000 Franken gehandelt. Im Übertragungszeitpunkt habe eine Kontokorrentschuld von 41'781.06 Franken betragen. Davon habe die EL-Ansprecherin 20'000 Franken als Schenkung respektive Erbvorbezug übernommen. Die Enkelin habe also 25'218.94 Franken geschenkt erhalten. Damit ergebe sich ein Verzichtvermögen von rund 335'219 Franken im Jahr 2017. Die Vermögensschwelle sei folglich überschritten gewesen. Das würde selbst dann gelten, wenn die „Rückzahlungen“ der Tochter in Abzug gebracht würden, was aber nicht zulässig wäre, weil die EL-Ansprecherin ursprünglich eindeutig eine Schenkung an die Tochter getätigt habe, weshalb es sich bei den Überweisungen der Tochter nicht um Rückzahlungen (nämlich eines Darlehens) handeln könne.

B.

B.a Am 15. Dezember 2025 liess die EL-Ansprecherin (nachfolgend: die Beschwerdeführerin) eine Beschwerde gegen den Einspracheentscheid vom 12. November 2025 erheben (act. G 1). Sie liess die Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheides und die Rückweisung der Sache an die EL-



Durchführungsstelle (nachfolgend: die Beschwerdegegnerin) mit der Auflage, die aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer abzuziehen, als Vermögensverzicht nur 90 Prozent des Schätzpreises einzusetzen und die Aktien nicht zu berücksichtigen, beantragen. Zur Begründung liess sie ausführen, die freiwilligen Zahlungen der Tochter müssten vom Verzichtsvermögen in Abzug gebracht werden. Die aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer müsse bei der Berechnung des Vermögensverzichtes berücksichtigt werden. Wenn die Liegenschaft für 910'000 Franken verkauft worden wäre, wäre ein Grundstücksgewinn von 94'329 Franken entstanden. Die Tochter habe die entsprechende Steuerschuld übernommen, weshalb diese bei der Festsetzung des Kaufpreises berücksichtigt worden sein müsse. Gemäss der Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV (WEL) liege ein Vermögensverzicht vor, wenn Vermögenswerte freiwillig zu einer Gegenleistung von weniger als 90 Prozent veräussert würden. Für die Berechnung des Verzichtsvermögens dürfe deshalb nur ein Anteil von 90 Prozent berücksichtigt werden. Bezüglich der Aktien sei auf Folgendes hinzuweisen: Zuerst sei der Ehemann der Beschwerdeführerin gestorben, der die Unternehmung geführt habe. Der Sohn habe die Unternehmung übernommen, sei aber bald darauf ebenfalls verstorben. Die Beschwerdeführerin sei in tiefer Trauer gewesen und habe niemanden gehabt, der die Unternehmung weitergeführt hätte. Da sei die Enkelin eingesprungen, die bereits davor ihrem Vater regelmässig geholfen habe. Hätte die Beschwerdeführerin nicht 20'000 Franken der Schulden übernommen, hätte der Konkurs gedroht. Die Enkelin habe sich damals gerade in Trennung gefunden und kein regelmässiges Einkommen erzielt. Offenbar könne sie nun aber vom Gewinn der Unternehmung leben. Sie hätte damals die Aktien nicht bezahlen können. Zudem sei zweifelhaft, ob diese damals überhaupt noch einen Wert gehabt hätten. Es handle sich also um einen Fall von Verwandtenunterstützung mit einem allerdings geringen Wert.

B.b Die Beschwerdegegnerin beantragte am 14. Januar 2026 unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Einspracheentscheid die Abweisung der Beschwerde (act. G 5).

Erwägungen

1.

Dieses Beschwerdeverfahren bezweckt die Überprüfung des angefochtenen Einspracheentscheides auf dessen Rechtmässigkeit, weshalb sein Gegenstand jenem des Einspracheverfahrens entsprechen muss. Auch das Einspracheverfahren ist ein („echtes“) Rechtsmittelverfahren gewesen, weshalb sich sein Zweck in der Überprüfung der Verfügung vom 24. Dezember 2024 auf deren Rechtmässigkeit erschöpft und sein Gegenstand jenem des vorangegangenen Verwaltungsverfahrens entsprochen hat. Dieses hat die Prüfung des im Oktober 2024 eingereichten Begehrens um eine Ergänzungsleistung zum Gegenstand gehabt. Folglich ist in diesem Beschwerdeverfahren zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin ab Oktober 2024 einen Anspruch auf eine Ergänzungsleistung gehabt hat.

2.



Die Beschwerdeführerin hat ihren Wohnsitz und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Schweiz gehabt und sie hat eine Rente der AHV bezogen. Damit sind die persönlichen Anspruchsvoraussetzungen des Art. 4 ELG erfüllt gewesen.

3.

3.1 Gemäss dem Art. 9a Abs. 1 lit. a ELG besteht unabhängig davon, ob ein Ausgabenüberschuss im Sinne des Art. 9 ELG vorliegt, kein Anspruch auf eine Ergänzungsleistung, wenn eine alleinstehende Person über ein Vermögen von mindestens 100'000 Franken verfügt. Zum massgebenden Vermögen gehört auch Vermögen, auf das im Sinne des Art. 11a ELG verzichtet worden ist.

3.2 Die Beschwerdeführerin hat im Jahr 2017 eine Liegenschaft an ihre Tochter verkauft. Dem Kaufvertrag lässt sich entnehmen, dass der Kaufpreis bewusst zu tief angesetzt worden ist und dass diesbezüglich eine Schenkungsabsicht bestanden hat. Der Kaufpreis hat 600'000 Franken betragen. Die Beschwerdegegnerin hat diesem Preis zu Recht nicht den damaligen amtlichen Schätzwert, der regelmässig tiefer als der massgebende Marktwert ist, sondern den effektiven Marktwert gegenüber gestellt, den sie mittels einer Marktwertschätzung in Erfahrung gebracht hat. Die Marktwertschätzung hat auf einer sorgfältigen Sachverhaltsermittlung beruht. Der Sachverständige hat sämtliche relevanten Aspekte, sowohl die preiserhöhenden als auch die preissenkenden, detailliert festgehalten und nachvollziehbar gewürdigt. Er hat insbesondere auch sorgfältig ermittelt, welche Investitionen erst nach dem Kauf getätigt worden sind, damit er diese bei der Preisfestsetzung hat ausklammern können. Nichts deutet darauf hin, dass er eine wesentliche Tatsache übersehen oder ignoriert hätte. Die Berechnung des Marktwertes ist in sich widerspruchsfrei, gut nachvollziehbar und überzeugend. Das Gutachten belegt mit dem erforderlichen Beweisgrad der überwiegenden Wahrscheinlichkeit, dass der Marktwert der Liegenschaft im Verkaufszeitpunkt 910'000 Franken betragen hat. Entgegen der Behauptung des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin ist die Beschwerdegegnerin nicht verpflichtet gewesen, nur 90 Prozent der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Marktwert als Vermögensverzicht zu berücksichtigen. Für eine solche Weisung gäbe es keine gesetzliche Grundlage. Die vom Rechtsvertreter zitierte Passage der WEL liefert lediglich einen Richtwert für die Beantwortung der Frage, ob respektive ab welcher Differenz zwischen einem marktüblichen Preis und dem effektiv vereinbarten Preis ein Verzicht im Sinne des Art. 11a ELG vorliegt. Liegt ein Verzicht vor, ist der gesamte Betrag, auf den verzichtet worden ist, als Verzichtsvermögen zu berücksichtigen. Die Grundstückgewinnsteuer kann vom Verzichtsvermögen nicht in Abzug gebracht werden, denn sie ist aufgeschoben worden, was bedeutet, dass die Beschwerdeführerin diese Steuer nicht geschuldet hat. Ob und in welchem Betrag die Tochter dereinst einmal eine Grundstückgewinnsteuer wird zahlen müssen, wenn sie die Liegenschaft weiter verkaufen sollte, ist für dieses Verfahren auch nicht relevant. Entscheidend ist, dass beim damaligen Rechtsgeschäft keine Grundstückgewinnsteuer angefallen ist und dass die Beschwerdeführerin folglich den vollen marktüblichen Preis von 910'000 Franken hätte



erzielen können. Sie hat also auf 310'000 Franken verzichtet. Da sich dieser Betrag gemäss dem Art. 17e ELV bis zum Jahr 2024 nur um 60'000 Franken verringert hat, ist die „Vermögensschwelle“ des Art. 9a Abs. 1 lit. a ELG zum Zeitpunkt der Anmeldung im Oktober 2024 noch immer weit überschritten gewesen.

3.3 Auf die Schenkung an die Enkelin und auf den Erbvorbezug der Enkelin muss bei diesem Ergebnis nicht weiter eingegangen werden. Die „Vermögensschwelle“ ist so oder anders überschritten gewesen, weshalb die Beschwerdegegnerin das Begehren der Beschwerdeführerin um eine Ergänzungsleistung zu Recht abgewiesen hat.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Gerichtskosten sind nicht zu erheben (Art. 61 lit. ^fbis ATSG). Die unterliegende Beschwerdeführerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Entscheid

im Zirkulationsverfahren gemäss Art. 39 VRP

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Das Begehren um eine Parteientschädigung wird abgewiesen.