



Fall-Nr.: EL 2019/60
Stelle: Versicherungsgericht
Rubrik: EL - Ergänzungsleistungen
Publikationsdatum: 03.09.2021
Entscheiddatum: 26.03.2021

Entscheid Versicherungsgericht, 26.03.2021

Art. 10 ELG. Frage nach einem allenfalls übersetzten Wohnungsmietzins bei einem Mietvertrag zwischen zwei in direkter Linie verwandten Personen (Entscheid des Versicherungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 26. März 2021, EL 2019/60).

Entscheid vom 26. März 2021

Besetzung

Präsident Ralph Jöhl, Versicherungsrichterin Monika Gehrler-Hug und Karin Huber-Studerus; Gerichtsschreiber Tobias Bolt

Geschäftsnr.

EL 2019/60

Parteien

A.____,

Beschwerdeführerin,

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 April 2014 zum Bezug von Ergänzungsleistungen zu einer Altersrente der AHV an (EL-act. 59). Sie gab an, sie wohne in einem in ihrem Eigentum stehenden Haus mit einem amtlichen Schätzwert von 182'000 Franken und einem amtlich geschätzten Eigenmietwert von 8'640 Franken, das mit einer Hypothek von 252'000 Franken belastet sei, für die sie jährlich 3'157.50 Franken Zinsen bezahlen müsse (EL-act. 59–10). Diese Angaben beruhten auf einer amtlichen Steuerwertschätzung vom 5. Februar 2014, der sich unter anderem entnehmen liess, dass sich die Wohnfläche auf 108 Quadratmeter belief (EL-act. 61), sowie auf einem Hypothekarkreditvertrag respektive einer Kreditabrechnung per 31. Dezember 2013 (EL-act. 62–3). Mit einer Verfügung vom 13. Juni 2014 sprach die EL-Durchführungsstelle der EL-Ansprecherin mit Wirkung ab dem 1. April 2014 eine Ergänzungsleistung zu (EL-act. 49). Bei der Anspruchsberechnung hatte sie die kantonale Durchschnittsprämie für die obligatorische Krankenpflegeversicherung, die Hypothekarzinsen, eine Gebäudeunterhaltungspauschale, den amtlich geschätzten Eigenmietwert, eine Nebenkostenpauschale sowie die Pauschale für den allgemeinen Lebensbedarf als Ausgaben und die Altersrente der AHV, eine Witwenrente der beruflichen Vorsorge, einen Vermögensertrag von zwölf Franken sowie den Eigenmietwert der Liegenschaft als Einnahmen berücksichtigt (EL-act. 50).

A.b. Mit einem Schreiben vom 21. Dezember 2018 liess die nun durch ihre Tochter vertretene EL-Bezügerin eine Kopie eines Mietvertrages einreichen (EL-act. 28). Dieser war am 1. Dezember 2017 zwischen der EL-Bezügerin als Mieterin und der Tochter als Vermieterin abgeschlossen worden (EL-act. 29). Das Mietobjekt war das Haus, das sich im Jahr 2014 noch im Eigentum der EL-Bezügerin befunden hatte. Der Mietzins betrug – einschliesslich einer Nebenkostenpauschale von 150 Franken sowie einer Heiz- und Warmwasserpauschale von 50 Franken – 1'350 Franken pro Monat. Im Mai



2019 ging der EL-Durchführungsstelle unter anderem ein Erbteilungsvertrag vom 3. November 2017 betreffend den Nachlass des im November 2013 verstorbenen Ehemannes der EL-Bezügerin zu (EL-act. 20–3 ff.). Die Erbengemeinschaft hatte aus der EL-Bezügerin und der Tochter bestanden; der Sohn war im Erbteilungsvertrag nicht angeführt. Der Nachlass hatte lediglich die Liegenschaft beinhaltet, deren Übernahmepreis von der Erbengemeinschaft auf 246'000 Franken festgesetzt worden war. Auf der Liegenschaft hatte eine Pfandschuld von insgesamt 285'000 Franken gelastet. Die Tochter der EL-Bezügerin hatte die Liegenschaft von der Erbengemeinschaft zum Alleineigentum erworben. Eine Sachbearbeiterin der EL-Durchführungsstelle notierte im Mai 2019 (EL-act. 14), der Eigentümerwechsel der Liegenschaft könne erst mit Wirkung ab dem Meldemonat berücksichtigt werden. Der vertraglich vereinbarte Mietzins sei zwar jeweils effektiv bezahlt worden, aber er sei deutlich höher als der amtlich geschätzte Eigenmietwert. Als Wohnkosten seien nur der Eigenmietwert von 8'640 Franken und die Nebenkostenpauschale von 1'680 Franken pro Jahr zu berücksichtigen. Mit einer Verfügung vom 29. Mai 2019 erhöhte die EL-Durchführungsstelle die laufende Ergänzungsleistung rückwirkend per 1. Januar 2019 um 219 Franken pro Monat (EL-act. 12).

A.c. Am 26. Juni 2019 erhob die EL-Bezügerin eine Einsprache gegen die Verfügung vom 29. Mai 2019 (EL-act. 9). Sie beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Neuberechnung der Ergänzungsleistung unter Berücksichtigung des gesetzlichen Mietzinsmaximums von 13'200 Franken und ohne Anrechnung eines Vermögensertrages. Zur Begründung führte sie aus, ihre Bankauszüge wiesen keinen Vermögensertrag von zwölf Franken aus. Die Monatsmiete für das Haus sei deutlich höher als von der EL-Durchführungsstelle angenommen. Mit einem Entscheid vom 14. August 2019 erhöhte die EL-Durchführungsstelle in teilweiser Guttheissung der Einsprache die Ergänzungsleistung rückwirkend ab Januar 2019 (EL-act. 2). Sie hielt fest, der vertraglich vereinbarte Mietzins sei übersetzt, da die Wohnfläche nur 52 Quadratmeter betrage und da das Haus in einer Gegend mit relativ günstigen Mietzinsen liege. Folglich sei der amtliche Eigenmietwert als angemessener Mietzins zu berücksichtigen. Allerdings sei nicht die Nebenkostenpauschale hinzuzurechnen, denn die vertraglich vereinbarten Nebenkosten von 200 Franken pro Monat seien nicht



übersetzt. Als Wohnkosten sei zusammenfassend ein Betrag von 11'040 Franken (= 8'640 + 2'400 Franken) zu berücksichtigen.

B.

B.a. Am 12. September 2019 erhob die EL-Bezügerin (nachfolgend: die Beschwerdeführerin) eine Beschwerde gegen den Einspracheentscheid vom 14. August 2019 (act. G 1). Sie beantragte die Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheides und die Zusprache einer unter Berücksichtigung des gesetzlichen Mietzinsmaximums berechneten Ergänzungsleistung. Zur Begründung führte sie aus, die Wohnfläche betrage 108 Quadratmeter. Der Mietpreis sei gerechtfertigt. Regelmässig würden in der Umgebung kleinere Wohnungen zu höheren Mietpreisen ausgeschrieben.

B.b. Die EL-Durchführungsstelle (nachfolgend: die Beschwerdegegnerin) beantragte am 7. Oktober 2019 die Abweisung der Beschwerde (act. G 3). Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Einspracheentscheid sowie auf eine Stellungnahme eines Sachbearbeiters vom 4. Oktober 2019 (EL-act. 65), in der festgehalten worden war, die Abweichung zwischen dem vertraglich vereinbarten Mietzins und dem amtlichen Eigenmietwert sei unabhängig von der Wohnfläche auffällig gross. Das Häuschen dürfe nicht mit einer modernen 3,5 Zimmer-Wohnung verglichen werden.

B.c. Die Beschwerdeführerin hielt am 11. November 2019 an ihren Anträgen fest (act. G 5). Sie wies darauf hin, dass ihr „salopp genanntes Häuschen“ für einen Augenschein offen stehe, was es der Beschwerdegegnerin erlauben sollte, die Angemessenheit des Mietzinses zu beurteilen. In der Beilage reichte die Beschwerdeführerin mehrere Inserate von Wohnungen in der Ortschaft ein, mit denen kleinere Wohnungen zu höheren Zinsen angeboten worden waren (act. G 5.3).

B.d. Die Beschwerdegegnerin verzichtete auf eine Duplik (vgl. act. G 6 f.).

Erwägungen

1.

Dieses Beschwerdeverfahren bezweckt die Überprüfung des angefochtenen Einspracheentscheides auf dessen Rechtmässigkeit, weshalb sein Gegenstand jenem



des Einspracheverfahrens entsprechen muss. Auch beim Einspracheverfahren hat es sich um ein („echtes“) Rechtsmittelverfahren gehandelt, was bedeutet, dass sein Zweck darin bestanden hat, die Verfügung vom 29. Mai 2019 auf deren Rechtmässigkeit zu überprüfen. Folglich hat der Gegenstand des Einspracheverfahrens jenem des vorangegangenen Verwaltungsverfahrens entsprechen müssen, das am 29. Mai 2019 abgeschlossen worden war. Bei jenem Verwaltungsverfahren hatte es sich um ein Revisionsverfahren im Sinne des Art. 17 Abs. 2 ATSG gehandelt, denn die Beschwerdeführerin hatte im Dezember 2018 ein Gesuch um eine revisionsweise Anpassung der laufenden Ergänzungsleistung infolge einer Veräusserung der selbst bewohnten Liegenschaft gestellt, das von der Beschwerdegegnerin – zusammen mit einer später geltend gemachten Reduktion des Vermögensertrages – in der Folge geprüft worden war. Das Verwaltungsverfahren hat also nicht eine umfassende Prüfung des Ergänzungsleistungsanspruchs der Beschwerdeführerin, sondern nur die Frage nach der Anpassung der laufenden Ergänzungsleistung an zwei Sachverhaltsveränderungen – die Veräusserung der selbst bewohnten Liegenschaft und den Rückgang des Vermögensertrages – zum Inhalt gehabt. Auch in diesem Beschwerdeverfahren ist folglich nur zu prüfen, ob und allenfalls wie sich diese Sachverhaltsveränderung auf den laufenden EL-Anspruch der Beschwerdeführerin ausgewirkt hat.

2.

Die Beschwerdeführerin hat nicht bereits in ihrem Gesuch vom Dezember 2018, sondern erst im März 2019 (im Rahmen einer periodischen Überprüfung des Ergänzungsleistungsanspruchs) auf den Rückgang des Vermögensertrages von zwölf Franken auf sieben Franken hingewiesen. Gemäss dem Art. 25 Abs. 2 lit. d ELV hätte diese Sachverhaltsveränderung erst mit Wirkung ab dem 1. März 2019 und nicht bereits mit Wirkung ab dem 1. Januar 2019 berücksichtigt werden dürfen. Grundsätzlich müsste der angefochtene Einspracheentscheid entsprechend korrigiert werden, das heisst für die beiden Monate Januar und Februar 2019 müsste ein um fünf Franken tieferer Ausgabenüberschuss berücksichtigt werden. Da der Ausgabenüberschuss für die Bemessung der Ergänzungsleistung jeweils auf den nächsthöheren, restlos durch zwölf teilbaren Betrag aufgerundet wird, würde diese Korrektur wohl ohne Auswirkung auf das Ergebnis bleiben. Beliefe sich der Ausgabenüberschuss zum Beispiel auf 2'000 Franken, resultierte ein EL-Anspruch von 2'004 Franken pro Jahr beziehungsweise von 167 Franken pro Monat. Eine Reduktion des Ausgabenüberschusses um fünf Franken auf 1'995 Franken bliebe ohne Auswirkung auf den EL-Anspruch, weil auch dieser Betrag auf 2'004 Franken aufzurunden wäre. Anders verhielte es sich zum Beispiel bei einem



Ausgabenüberschuss von 1'000 Franken: Der EL-Anspruch würde 1'008 Franken pro Jahr respektive 84 Franken pro Monat betragen; bei einer Reduktion um fünf Franken würde der Ausgabenüberschuss weniger als die nächsttiefere, restlos durch zwölf teilbare Zahl betragen, nämlich 995 Franken, weshalb er nur noch auf 996 Franken pro Jahr respektive 83 Franken pro Monat aufzurunden wäre. Angesichts der verbleibenden Unsicherheiten bezüglich der definitiven Höhe der Ergänzungsleistung für die Zeit ab Januar 2019 (vgl. E. 3) kann folglich nicht mit überwiegender Wahrscheinlichkeit feststehen, ob die Korrektur des Vermögensertrages für die beiden Monate Januar und Februar 2019 zu einer rückwirkenden Reduktion der Ergänzungsleistung führen würde. Eine solche Reduktion könnte aber jedenfalls nicht mehr als einen Franken pro Monat und damit insgesamt nicht mehr als zwei Franken betragen. Bei diesem Ergebnis wäre die Androhung einer reformatio in peius nicht nur unverhältnismässig, sondern letztlich sogar irreführend gewesen, weshalb das Versicherungsgericht davon abgesehen hat.

3.

Die Beschwerdeführerin hat mit ihrer Tochter, die die Liegenschaft zu Eigentum übernommen hatte, im Dezember 2017 einen Mietvertrag abgeschlossen, mit dem sie sich verpflichtet hat, der Tochter monatlich 1'350 Franken (einschliesslich einer Nebenkostenpauschale von 200 Franken) für die Miete des Wohnhauses respektive des Grundstücks zu bezahlen. Der reine Mietzins ohne die Nebenkosten hat sich also auf 13'800 Franken pro Jahr belaufen (= 12 × 1'150 Franken). Diesen Mietzins hat die Beschwerdeführerin effektiv bezahlt. Der Eigenmietwert der Liegenschaft war aber amtlich auf lediglich 8'640 Franken, das heisst auf lediglich gut 60 Prozent des zwischen der Beschwerdeführerin und ihrer Tochter vereinbarten Mietzinses geschätzt worden. Angesichts dieser Diskrepanz, des laufenden EL-Bezugs und des engen verwandtschaftlichen Verhältnisses zwischen den Mietparteien hat sich die Beschwerdegegnerin zu Recht die Frage gestellt, ob der Mietzins übersetzt sei. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen hat sie diesbezüglich aber keinerlei Abklärungen getätigt, sondern sie hat unbesehen auf den amtlichen Eigenmietwert abgestellt, obwohl ihr bekannt sein musste, dass der amtliche Eigenmietwert in aller Regel (deutlich) tiefer als der reale Marktmietwert ist. Die von der Beschwerdeführerin mit der Replik eingereichten beispielhaften Mietangebote zeigen, dass der amtliche Eigenmietwert auch im vorliegenden Fall tiefer als der Marktmietwert gewesen sein dürfte. Die Beschwerdegegnerin hätte jedenfalls Abklärungen bezüglich des angemessenen Mietzinses tätigen müssen, das heisst sie hätte eine unabhängige Fachperson mit einer Abklärung des Marktmietwertes beauftragen müssen, da sie offenkundig nicht über das dazu notwendige Fachwissen verfügt hat. Das hat sie



unterlassen, womit sie ihre Untersuchungspflicht (Art. 43 Abs. 1 ATSG) verletzt hat. Der angefochtene Einspracheentscheid ist deshalb als rechtswidrig aufzuheben. Die Sache ist zur Einholung einer unabhängigen Marktmietwertschätzung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Im Rahmen des wieder aufzunehmenden Verwaltungsverfahrens wird die Beschwerdegegnerin auch abklären, ob der vertraglich vereinbarte Mietzins tatsächlich bezahlt worden ist, da sich bei den Akten ein Zahlungsnachweis über einen Betrag von 1'150 Franken statt von 1'350 Franken befindet (EL-act. 19).

4.

Das Verfahren ist gemäss dem nach Art. 83 ATSG anwendbaren Art. 61 lit. a ATSG in der bis zum 31. Dezember 2020 gültigen Fassung kostenlos.

Entscheid

im Zirkulationsverfahren gemäss Art. 39 VRP

1.

Der angefochtene Einspracheentscheid vom 14. August 2019 wird aufgehoben und die Sache wird zur Fortsetzung des Verwaltungsverfahrens im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.