

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



---

II 2019 20

## Entscheid vom 22. Mai 2019

---

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident  
Dr.oec. Andreas Risi, Richter  
Dr.iur. Frank Lampert, Richter  
MLaw Philipp Mazenauer, a.o. Gerichtsschreiber

---

Parteien

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.oec. HSG B. \_\_\_\_\_,

**gegen**

**Ausgleichskasse Schwyz**, Rechtsdienst, Postfach 53,  
6431 Schwyz,  
Vorinstanz,

---

Gegenstand

Ergänzungsleistungen (Vermögensverzicht)

## **Sachverhalt:**

**A.** A.\_\_\_\_\_ (geboren \_\_\_\_\_ 1938) meldete sich am 27. Juni 2018 bei der Ausgleichskasse Schwyz zum Bezug von Ergänzungsleistungen zur Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) an (Vi-act. 4, 1). Auf Aufforderung der Ausgleichskasse und nach einigen Schriftenwechseln (Vi-act. 9-18) reichte A.\_\_\_\_\_, zwischenzeitlich vertreten durch Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_, mit Schreiben vom 4. September 2018 für die Beurteilung notwendige Belege nach (Vi-act. 19-23), soweit er im Besitz derselben war. Mit Schreiben vom 6. September 2018 forderte die Ausgleichskasse weitere Unterlagen (Vi-act. 24), welche A.\_\_\_\_\_ der Ausgleichskasse mit Schreiben vom 8. November 2018 zukommen liess (Vi-act. 29-39).

**B.** Mit Verfügung vom 12. November 2018 verneinte die Ausgleichskasse Schwyz einen Anspruch auf Ergänzungsleistungen (Vi-act. 41). Aus den eingereichten Unterlagen errechnete sie in den Jahren 1996 und 1997 einen Vermögensverzicht aus Liegenschaftsverkäufen von insgesamt Fr. 6'457'000.--, welcher nach jährlichem Abzug von Fr. 10'000.-- mit Fr. 6'247'000.-- in die EL-Berechnung einfluss (Vi-act. 40).

**C.** Gegen diese Verfügung erhob A.\_\_\_\_\_ am 12. Dezember 2018 Einsprache (Vi-act. 43). Er erklärte, die Liegenschaftsverkäufe stellten keinen Vermögensverzicht dar. Infolge der Immobilienkrise Mitte der 1990er-Jahre habe er damals die hohen Hypothekarzinsen und die Amortisationen der Kredite nicht bezahlen können, weshalb die Bank die bestehenden Kredite von über Fr. 17'545'000.-- gekündigt habe. In seiner Not sei er ins Ausland "geflüchtet" und habe seinen Sohn mit der Liquidation der Liegenschaften beauftragt. Die Bank habe ihn in der Folge zum freihändigen Verkauf der Liegenschaften gezwungen, auf dem Höhepunkt der Immobilienkrise. Aus der Differenz zwischen Marktwert und Verkaufspreis könne deshalb kein Vermögensverzicht abgeleitet werden.

**D.** Mit Entscheid Nr. 1213/18 vom 24. Januar 2019 wies die Ausgleichskasse Schwyz die Einsprache ab. Dabei hielt sie an ihrer Vermögensverzichtsrechnung fest.

**E.** Mit Eingabe vom 23. Februar 2019 reicht A.\_\_\_\_\_ beim Verwaltungsgesicht des Kantons Schwyz fristgerecht Beschwerde gegen den Einspracheentscheid Nr. 1213/18 vom 24. Januar 2019 ein und beantragt:

1. Es seien dem Beschwerdeführer aufgrund seiner Mittellosigkeit Ergänzungsleistungen zuzusprechen.

2. Die amtlichen und ausseramtlichen Kosten seien der Beschwerdegegnerin zu überbinden.

F. Die Vorinstanz beantragt am 7. März 2019 unter Verzicht auf weitere Ausführungen die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

1. Der Beschwerdeführer rügt - wie bereits in seiner Einsprache - die Liegenschaftsverkäufe stellten keinen Vermögensverzicht dar, weil er zum Verkauf unter Marktwert gezwungen worden sei. Nachfolgend ist deshalb zu prüfen, ob die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt und/oder das Recht unrichtig angewendet hat.

2.1 Nach Art. 4 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG, SR 831.30) vom 6. Oktober 2006 haben u.a. Personen mit Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt in der Schweiz Anspruch auf Ergänzungsleistungen, wenn sie eine Rente der Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) beziehen.

Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG). Als Einnahmen werden u.a. bei Altersrentnerinnen und Altersrentnern ein Zehntel des Reinvermögens, soweit es bei alleinstehenden Personen Fr. 37'500.-- übersteigt, angerechnet (vgl. Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG).

2.2 Als Einnahmen angerechnet werden u.a. Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist (Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG). Diese Vermögenswerte bilden - als sogenanntes hypothetisches Vermögen - Teil des gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG anrechenbaren Vermögens. Der eigentliche Verzicht besteht also in der Preisgabe der Möglichkeit, die Substanz der Vermögenswerte, auf die verzichtet wird, zum Zwecke der Finanzierung des Lebensbedarfs zu verbrauchen. Praxismässig ist von einem Vermögensverzicht auszugehen, wenn ein EL-Ansprecher oder eine in die Anspruchsberechnung einbezogene Person ohne Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung auf Vermögen verzichtet hat (vgl. Ralph Jöhl/Patricia Usinger-Egger, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, in: Ulrich Meyer, Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht, Soziale Sicherheit, 3. Aufl. 2016, Rz. 176 S. 1858 f.). Die Voraussetzungen "ohne rechtliche Verpflichtung" bzw. "ohne adäquate Gegenleistung" müssen nicht kumulativ erfüllt sein, es reicht aus, wenn alternativ eines der beiden Elemente gegeben ist. Dabei ist es unerheblich, ob beim Verzicht der Gedanke an eine Ergänzungslei-

tung eine Rolle gespielt hat oder nicht (vgl. Erwin Carigiet/Uwe Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2. Aufl. 2009, S. 173; Urs Müller, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl., Freiburg/Basel 2014, Rz. 465 f.).

Laut Art. 17 Abs. 1 ELV ist das anrechenbare Vermögen nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten. Gemäss Art. 17 Abs. 4 ELV sind Grundstücke zum Verkehrswert einzusetzen, soweit sie dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken dienen. Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes ist der Verkehrswert für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Artikel 11 Abs. 1 lit. g ELG vorliegt, massgebend (BGE 138 III 548 nicht publ. Erw. 4.2 = Urteil 9C\_928/2011 vom 9. Juli .2012 [i.S. Erben W. vs. AK Schwyz] Erw. 4.2). Der Verkehrswert gelangt nicht zur Anwendung, wenn von Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht (Art. 17 Abs. 5 ELV).

**2.3** Als Verkehrswert gilt der Marktpreis, den eine Liegenschaft im normalen Geschäftsverkehr besitzt (BGE 120 V 12 Erw. 1). Weil der so zu ermittelnde Verkehrswert eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraussetzt, ist diese Bewertungsmethode für die Ermittlung eines EL-Anspruchs oft nicht praktikabel. Der EL-rechtliche Verkehrswert hat sich daher soweit möglich und sinnvoll auf geeignete anderweitige Schätzungswerte zu stützen (Urteil des Bundesgerichts 8C\_849/2008 vom 16.6.2009 Erw. 6.3.4). Von der Rechtsprechung anerkannt sind die Verkehrswertschätzung durch die kantonale Steuerkommission, die Addition des Zeitwertes der auf dem Grundstück liegenden Gebäude und des Marktwertes des Bodens, der Mittelwert zwischen dem Steuerwert und dem Gebäudeversicherungswert und die amtliche Schätzung (Carigiet/Koch, a.a.O., S. 171 f.).

**3.1** Beim Fehlen von Einkommen oder Vermögen bzw. dessen Verbrauch handelt es sich um anspruchsbegründende Tatsachen, welche aufgrund der allgemeinen Beweislastverteilung durch die leistungsansprechende Person zu beweisen sind (BGE 121 V 204 Erw. 6a; Carigiet/Koch, a.a.O., S. 174). In Bezug auf Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG hat die versicherte Person mithin das Bestehen einer rechtlichen Verpflichtung bzw. den Erhalt einer adäquaten Gegenleistung zu belegen, wobei blosses Glaubhaftmachen nicht genügt, sondern der Beweisgrad der überwiegenden Wahrscheinlichkeit gilt (BGE 121 V 204 Erw. 6b und c; Carigiet/Koch, a.a.O., S. 102). Danach gilt ein Beweis als erbracht, wenn für die Richtigkeit der Sachbehauptung nach objektiven Gesichtspunkten derart gewichtige Gründe sprechen, dass andere denkbare Möglichkeiten vernünftigerweise nicht

massgeblich in Betracht fallen (Urteil des BGer 9C\_732/2014 vom 12.12.2014 Erw. 4.1.1 mit Hinweis auf das Urteil des BGer 4A\_319/2014 vom 19.11.2014 Erw. 4.1). Im Falle der Beweislosigkeit, d.h. wenn es dem Leistungsansprecher nicht gelingt, einen (überdurchschnittlichen) Vermögensrückgang zu belegen oder die Gründe dafür rechtsgenügend darzutun, wird ein Vermögensverzicht angenommen und ein hypothetisches Vermögen sowie darauf entfallender Ertrag angerechnet (BGE 121 V 204 Erw. 6a; Riemer-Kafka/Wittwer, a.a.O., S. 413 ff., 417).

**3.2** Für die Bewertung des entäusserten Vermögens und einer allfälligen Gegenleistung ist der Zeitpunkt des Verzichts bzw. der Entäusserung massgebend (Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV [WEL], gültig ab 1.4.2011, Stand 1.1.2019, Rz. 3483.01). Die spätere Entwicklung des Vermögensgegenstandes, auf den verzichtet worden ist, ist irrelevant (Jöhl/Usinger-Egger, a.a.O., Rz. 184 S. 1867).

**3.3** Der anzurechnende Betrag von Vermögenswerten, auf die verzichtet worden ist, wird jährlich um Fr. 10'000.-- vermindert. Der Wert des Vermögens im Zeitpunkt des Verzichts ist unverändert auf den 1. Januar des Jahres, das auf den Verzicht folgt, zu übertragen und dann jeweils nach einem Jahr zu vermindern. Für die Berechnung der jährlichen Ergänzungsleistung ist der verminderte Betrag am 1. Januar des Bezugsjahres massgebend (Art. 17a ELV).

**4.1** Die Vorinstanz errechnete in ihrem Einspracheentscheid (Erw. 8) einen Vermögensverzicht von gesamthaft Fr. 6'457'000.--. Diesen errechnete sie je Grundstück aus der Differenz zwischen den erzielten Verkaufserlösen, welche aus den Kaufverträgen (Vi-act. 30-34, 36, 37) hervorgehen, und den Verkehrswerten, welche sie der vom Beschwerdeführer eingereichten Tabelle (Vi-act. 45) entnahm.

**4.2** Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerdeschrift geltend, er habe nach der Zuweisung eines grossen Teils seiner Liegenschaft zur Bauzone mit Krediten der damaligen Schweizerischen Bankgesellschaft (SBG; heute: UBS) mehrere Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte erstellt. 1996 habe die Bank alle Hypotheken gekündigt und damit den Verkauf sämtlicher Liegenschaften erzwungen. Dies sei im Zuge der Immobilienkrise geschehen. Bis Mitte der 1990er-Jahre hätten die Banken grosszügige Kredite gewährt. Dann seien die Hypothekarzinsen extrem angestiegen und die Werte der Immobilien seien unter die geltenden Verkehrswerte gesunken. Die Bank habe daraufhin nicht nur höhere Zinsen, sondern auch Amortisationen der Hypotheken verlangt. Infolge Zahlungsverzuges habe die Bank dem Beschwerdeführer am 3. September 1996 die

bestehenden Bankkredite gekündigt. Der Beschwerdeführer habe daraufhin wegen der Immobilienkrise weder andere Kreditgeber noch kurzfristig Käufer gefunden, die bereit gewesen wären, die Liegenschaften zu kostendeckenden Preisen zu kaufen. Er sei nach Australien ausgereist und habe seinen Sohn mit der Liquidation seiner Liegenschaften betraut, welcher diese gemäss den Weisungen der damaligen SBG vorgenommen habe (Ziff. 2 f.).

Die Liegenschaften seien bis auf eine Ausnahme nicht mittels Pfändung und Versteigerung veräussert worden, sondern gemäss Weisungen und Auflagen der Bank, an ihr genehme Interessenten (meist Kunden). Weil die Schulden gegenüber der Bank nicht getilgt werden konnten, habe diese für die letzte im Eigentum des Beschwerdeführers befindliche Liegenschaft eine betriebsamtliche Steigerung verlangt. Für die Bank sei ein Gesamtverlust von Fr. 2'783'224.-- resultiert. In diesem Umfang sei der Beschwerdeführer anschliessend erfolglos gepfändet worden. Durch erneute Pfändung habe die UBS den Verfall des Verlustscheins verhindert; die Schuld bestehe weiterhin (Ziff. 3 ff.).

Vor diesem Hintergrund könne kein Vermögensverzicht angenommen werden. Der Beschwerdeführer sei verpflichtet gewesen, seine Liegenschaften auf dem Höhepunkt der Immobilienkrise zum Verkauf freizugeben. Weder der in die Vermögensverzichtsrechnung eingeflossene Verkehrswert, noch der von der Vorinstanz genannte Repartitionswert seien vorliegend von Bedeutung. Der Sohn des Beschwerdeführers habe Mühe gehabt, sowohl die Zustimmung der Bank zum Verkauf als auch Käufer, die die Liegenschaften überhaupt erwerben wollten, zu finden. Er hätte nie freiwillig auf einen möglichen Erlös verzichtet. Dies hätte überdies die kreditgebende Bank, welche den Immobilienmarkt gekannt habe, nie zugelassen. Immerhin habe sie - nebst dem Beschwerdeführer - den grössten Verlust erlitten (Ziff. 6 ff.).

**4.3.1** Die Vorinstanz hielt die Berechnung des mutmasslichen Vermögensverzichts je Grundstück tabellarisch wie folgt fest (Einspracheentscheid Erw. 8, vgl. Vi-act. 30-34, 36, 37, 45; Angaben in Franken):

GB-Nr.	Verkauft per	Verkaufspreis	Verkehrswert	Verzicht	Verkaufspreis/ Verkehrswert	Hypothekarlast
01.____	01.04.1997	345'000	390'000	45'000	88.46%	300'000
02.____	01.04.1997	355'000	400'000	45'000	88.75%	310'000
03.____	14.03.1997	430'000	460'000	30'000	93.48%	388'000
04.____	01.10.1997	385'000	410'000	25'000	93.90%	332'000
06-12.____	01.11.1997	2'238'000	3'385'000	1'147'000	66.12%	2'780'500

05,13.____	25.10.1996	40'000	GB-Nr. 05._____ fehlt  GB-Nr. 13._____ 20'000	??		
14.____	03.09.1996	370'000	415'000	45'000	89.16%	326'500
15.____	08.10.1997	2'690'000	4'560'000	1'870'000	58.99%	650'000
16.____	01.12.1997	6'800'000	10'050'000	3'250'000	67.66%	8'400'000
17.____	05.06.1998	725'000	1'300'000	Kein Ver- zicht, ver- steigert	56.00%	800'000

**4.3.2** Auf welcher Grundlage die in die Berechnung der Vorinstanz eingeflossenen Verkehrswerte beruhen, ist unbekannt. Sie gehen einzig aus der Tabelle "Liegenschaften A.\_\_\_\_ (Stand: Juni 1996)" [handschriftlich ersetzt durch "27. Aug. 1996"] hervor (Vi-act. 45), welche dem Kündigungsschreiben der SBG beilag (Vi-act. 44). Insbesondere ist nicht bekannt, ob es sich dabei um amtlich geschätzte oder von der Bank im Zuge der Hypothekenvergabe errechnete Verkehrswerte handelt. Die Vorinstanz hat diesbezüglich offensichtlich keine Abklärungen vorgenommen, was für die weitere Beurteilung keine Konsequenzen hat.

**4.3.3** Es ist gerichtsnotorisch, dass die Verkaufspreise von Immobilien in den Jahren 1987 bis 1997 infolge einer schweizweiten Immobilien-Hochkonjunktur mit anschliessender Krise erheblichen Schwankungen ausgesetzt waren (vgl. VGE 628/98 vom 31.3.1999 Erw. 6.e). Die Preise für Eigentumswohnungen erreichten in der Region Zürich 1990, in der Region Ostschweiz 1991 und in der Region Innerschweiz 1992 ihren Höhepunkt und fielen 1997 auf ihren Tiefststand (Schweizerische Nationalbank, Volkswirtschaftliche Daten, Immobilienpreisindizes - Marktregionen, online abrufbar unter: <[https://data.snb.ch/de/topics/uvo#!/cube/plimoinreg?fromDate=1990&toDate=1997&dimSel=D0\(EW,EH\),D1\(R,Z,RO,RI\)](https://data.snb.ch/de/topics/uvo#!/cube/plimoinreg?fromDate=1990&toDate=1997&dimSel=D0(EW,EH),D1(R,Z,RO,RI)>)>, besucht am 12.4.2019).

Von 1990 bis 1997 fielen die Immobilienpreise um 33.01% (Region Zürich) bzw. 11.13% (Region Ostschweiz) bzw. 16.29% (Region Innerschweiz).

**4.4.1** Mit Schreiben vom 3. September 1996 kündigte die UBS das Gesamtengagements mit dem Beschwerdeführer und forderte die Rückzahlung erster Verbindlichkeiten per 15. September 1996 und 15. Oktober 1996. (Bf-act. 1; Vi-act. 44). Die Rückzahlung der Hypotheken, welche durch Schuldbriefe auf den

vorliegend bedeutsamen Grundstücken gesichert waren, verlangte sie per 15. Oktober 1996 (GB-Nr. 15.\_\_\_\_\_) sowie per 3. März 1997 (alle übrigen).

Der Beschwerdeführer (bzw. dessen Sohn) verkaufte die Grundstücke im engen Zeitraum zwischen dem 3. September 1996 und dem 1. Dezember 1997. GB-Nr. 17.\_\_\_\_\_ wurde schliesslich am 5. Juni 1998 öffentlich versteigert.

**4.4.2** Die Grundstücke GB-Nr. 01.\_\_\_\_\_, 02.\_\_\_\_\_, 03.\_\_\_\_\_, 04.\_\_\_\_\_, und 14.\_\_\_\_\_ wurden zu die Hypothekarschulden übersteigenden Preisen verkauft. Die Grundstücke GB-Nr. 01.\_\_\_\_\_ und 02.\_\_\_\_\_ wurden am 7. April 1997 an die Ex-Frau des Beschwerdeführers (geschieden per .\_\_\_\_\_1990) verkauft, wobei die Kaufpreisforderung mit den güterrechtlichen Ansprüchen der Ex-Frau gemäss Scheidungsurteil verrechnet wurde (Vi-act. 30, 31, 22). Die übrigen Grundstücke wurden an unabhängige Drittpersonen verkauft.

Die auf diesen Grundstücken lastenden Hypotheken wurden entweder beim Verkauf zurückbezahlt (mit anschliessender Schuldbriefübergabe) oder von der Käuferschaft übernommen (Vi-act. 30, 31, 32, 33, 36).

**4.4.3** Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb der Beschwerdeführer bei diesen Verkäufen auf Vermögen hätte verzichten wollen. Dies gilt nicht nur bezüglich der Verkäufe an Dritte, sondern auch bezüglich der Verkäufe an seine Ex-Frau. Einerseits lag die Scheidung rund sieben Jahre zurück, andererseits hätte der Beschwerdeführer ein Interesse gehabt, den Kaufpreis möglichst hoch anzusetzen, um so seinen Verpflichtungen im grösstmöglichen Masse nachzukommen.

**4.4.4** Auch die Grundstücke GB-Nr. 06-12.\_\_\_\_\_, 15.\_\_\_\_\_ und 16.\_\_\_\_\_ wurden unter dem mutmasslichen Verkehrswert verkauft.

Bezüglich des Verkaufes des Grundstücks GB-Nr. 16.\_\_\_\_\_ legte der Beschwerdeführer ein Schreiben der UBS vom 5. Dezember 1997 ins Recht (Bf-act. 7). Seines Erachtens sei daraus zu entnehmen, dass die UBS als Hypothekargläubigerin dem Verkauf unter mutmasslichem Verkehrswert zugestimmt habe.

Mit dem Schreiben teilt die UBS mit, dass sie Kenntnis vom geplanten Verkauf des Grundstücks GB-Nr. 16.\_\_\_\_\_ an F.\_\_\_\_\_ zum Preis von Fr. 6'800'000.-- habe und sie diesen Kaufpreis unwiderruflich auf das Konto des Beschwerdeführers überweisen werde. Zudem weist sie darauf hin, dass die Überweisung unter der Bedingung erfolge, dass die eingeleitete Parzellierung vollzogen und die Eigentumsübertragung auf den Käufer pfandfrei erfolgt sei.

Mithin handelt es sich um ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen, wie es zur Zahlung von Grundstücksgeschäften üblich ist. Immerhin legt es aber den Schluss

nahe, dass die UBS über den Verkauf informiert war und trotzdem keine Sicherungsmassnahmen angeordnet hat, zumal Ausstellerin des Zahlungsverprechens die Geschäftsstelle G.\_\_\_\_\_ war, welche zugleich das Kreditdossier des Beschwerdeführers betreute (Vi-act. 44; Bf-act. 7).

Beim Verkauf der Grundstücke GB-Nr. 06-12.\_\_\_\_ händigte die Hypothekargläubigerin die Inhaberschuldbriefe aus, obwohl mit dem Kaufpreis die Hypothekarschuld nicht beglichen werden konnte. Es ist davon auszugehen, dass die Hypothekargläubigerin die Inhaberschuldbriefe lastend auf den Grundstücken GB-Nr. 06-12.\_\_\_\_ nicht herausgegeben hätte, wenn sie der Ansicht gewesen wäre, der Kaufpreis entspreche nicht dem Verkehrswert. Die Verkaufserlöse entsprachen dabei 66.12% des mutmasslichen Verkehrswertes.

Darüber hinaus ergeht aus dem Schreiben der UBS an den Sohn des Beschwerdeführers vom 5. September 1997 (Bf-act. 8), dass diese dem Freihandverkauf der Grundstücke GB Nr. 06-12.\_\_\_\_ und 15.\_\_\_\_ zustimmte. Eine solche Zustimmung wird im Rahmen des Grundpfandverwertungsverfahrens erteilt (Art. 143 Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG; SR 281.1] vom 11.4.1889). Vom Kaufpreis wurden die Kosten für die «Eliminierung der Betreibung» abgezogen, was darauf hinweist, dass bezüglich dieser Grundstücke die Betreibung auf Grundpfandverwertung eingeleitet und der Beschwerdeführer zum Verkauf gezwungen wurde. Der Verkauf des Grundstücks GB-Nr. 15.\_\_\_\_ erfolgte zu 58.99% des mutmasslichen Verkehrswertes.

**4.4.5** Das Grundstück GB-Nr. 17.\_\_\_\_ wurde versteigert und erzielte trotz Doppelaufwurf (Löschung des Mietrechts) einen Verkaufspreis, der nur 56% des mutmasslichen Verkehrswertes entsprach (Vi-act. 38). Die Vorinstanz rechnete hieraus infolge der Versteigerung keinen Vermögensverzicht an (Vi-act. 41).

Nachdem die Grundstücke veräussert waren versuchte die UBS, ihre Forderungen auf dem Betreibungsweg einzutreiben. Daraus erging ein Verlustschein über Fr. 2'783'473.-- (Vi-act. 47-2).

**4.4.6** Das Gericht erachtet deshalb als überwiegend wahrscheinlich, dass im Falle des Grundstücks GB-Nr. 17.\_\_\_\_ der Zuschlag sowie der Freihandverkauf der Grundstücke GB-Nr. 06-12.\_\_\_\_ und 15.\_\_\_\_ zum damaligen - infolge der Immobilienkrise tiefen - Marktpreis erfolgte.

**4.4.7** Bei den genannten Handänderungen lag der erzielte Verkaufspreis zwischen 56.00% (GB-Nr. 17.\_\_\_\_) und 66.12% (GB-Nr. 06-12.\_\_\_\_) des mutmasslichen Verkehrswerts. Die übrigen Verkäufe (GB-Nr. 01.\_\_\_\_, 02.\_\_\_\_, 03.\_\_\_\_, 04.\_\_\_\_, 14.\_\_\_\_ und 16.\_\_\_\_) erfolgten allesamt zu Verkaufs-

preisen, die näher bei den mutmasslichen Verkehrswerten lagen - mit Ausnahme von GB-Nr. 16.\_\_\_\_\_ lagen alle über 88% (vgl. vorstehend Erw. 4.3.1).

**4.4.8** In Anbetracht der bisherigen Ausführungen und der Tatsache, dass die Grundstücke GB-Nr. 03.\_\_\_\_\_, 04.\_\_\_\_\_, 14.\_\_\_\_\_ und 16.\_\_\_\_\_ an Drittpersonen verkauft wurden und bei allen Verkäufen kein Grund für eine Begünstigung der Käuferschaft erkennbar ist, gelangt das Gericht zur Überzeugung, dass die der vorinstanzlichen Berechnung zugrundeliegenden Verkehrswerte nicht der damaligen Marktlage entsprachen und vorliegend ein Vermögensverzicht nicht länger erkannt werden kann.

**4.5** Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde in dem Sinne als begründet, als der Beschwerdeführer mit dem erforderlichen Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit dargelegt hat, dass er im Zuge der Grundstückverkäufe (GB-Nr. 01.\_\_\_\_\_, 02.\_\_\_\_\_, 03.\_\_\_\_\_, 04.\_\_\_\_\_, 06-12.\_\_\_\_, 14.\_\_\_\_\_, 15.\_\_\_\_\_, 16.\_\_\_\_\_, 17.\_\_\_\_\_) nicht auf Vermögen verzichtet hat. Die Sache ist deshalb zur Neu Beurteilung des EL-Anspruches des Beschwerdeführers an die Vorinstanz zurückzuweisen.

**4.6** Abschliessend ist bezüglich des Verkaufs der Grundstücke GB-Nr. 05.\_\_\_\_\_ und 13.\_\_\_\_\_, aus welchem die Vorinstanz dem Beschwerdeführer keinen Vermögensverzicht anrechnete, folgendes zu bemerken:

Mit Kaufvertrag vom 25. Oktober 1996 verkaufte der Beschwerdeführer die Grundstücke GB-Nr. 05.\_\_\_\_\_ und 13.\_\_\_\_\_ zum Gesamtpreis von Fr. 40'000.-- an seine Tochter E.\_\_\_\_\_ (Vi-act. 35). Gemäss Kaufvertrag handelte es sich bei GB-Nr. 05.\_\_\_\_\_ um eine 177 m<sup>2</sup> grosse Fläche bestehend aus Wiese und Weg. Bei GB-Nr. 13.\_\_\_\_\_ handelt es sich um 5/1000 Miteigentum an GB-Nr. 18.\_\_\_\_\_. Mithin besteht dieser Miteigentumsanteil aus einem Sonderrecht an einem unbeheizten Bastelraum im Untergeschoss. In Anbetracht der damaligen Marktlage dürfte ein allfälliger Vermögensverzicht mit überwiegender Wahrscheinlichkeit gering ausgefallen und zwischenzeitlich durch die jährlichen Abzüge von Fr. 10'000.-- (vgl. Ingress lit. B., Erw. 3.3) konsumiert sein.

**5.** Bei diesem Verfahrensausgang ist dem Beschwerdeführer für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zuzusprechen.

Diese wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebT; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, welcher für das Honorar im Verfahren vor Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, unter Beachtung der in § 2 GebT enthaltenen Kriterien so-

wie in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 1'000.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgelegt.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Einspracheentscheid Nr. 1213/18 vom 24. Januar 2019 im Sinne der Erwägungen aufgehoben. Die Vorinstanz hat den EL-Anspruch des Beschwerdeführers neu zu ermitteln.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Die Vorinstanz hat dem bewalteten Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.-- (inkl. MwSt und Barauslagen) zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (2/R)
  - die Vorinstanz (R)
  - und das Bundesamt für Sozialversicherungen BSV, 3003 Bern (A)

Schwyz, 22. Mai 2019

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der a.o. Gerichtsschreiber:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 23. Mai 2019