

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2022 74

Entscheid vom 14. Dezember 2022

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
MLaw Manuel Gamma, Gerichtsschreiber

Parteien

A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch **B.**_____,

gegen

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

Gegenstand

Ergänzungsleistungen (Höhe des Gebäudeunterhalts und Nutz-
niessungsertrags)

Sachverhalt:

A. A._____ (geboren ____ 1936; nachstehend: Versicherter), wohnhaft im C._____, meldete sich am 31. Mai 2022 (Eingang des Gesuchs), vertreten durch seine Tochter B._____, bei der Ausgleichskasse Schwyz zum Bezug einer Ergänzungsleistung (EL) zur Altersrente an. Ein erstes Gesuch war mit unangefochtener Verfügung vom 10. April 2018 abgewiesen worden (vgl. Vi-act. 4-1/2 Ziff. 1).

B. Mit Verfügung vom 6. Juli 2022 sprach die Ausgleichskasse Schwyz dem Versicherten für den Monat April 2022 sowie für die Zeit ab dem 1. Mai 2022 je eine EL von Fr. 0.-- sowie eine monatliche Prämienvergütung Krankenversicherung (PV-KV) von Fr. 359.10 zu. Bei den Auslagen hatte die Ausgleichskasse einen Gebäudeunterhalt von Fr. 13'458.-- jährlich und bei den Einnahmen Erträge aus Nutzniessung von Fr. 67'287.-- jährlich berücksichtigt.

C. Hiergegen erhob der Versicherte mit Eingabe vom 17. Juli 2022 Einsprache bei der Ausgleichskasse Schwyz. Er beantragte:

1. Der Betrag für den Gebäudeunterhalt ist von CHF 13'458 um den Durchschnittswert der Investitionen der letzten fünf Jahre im Betrag von CHF 52'621 zu erhöhen, d.h. auf ein Total von CHF 66'079.
2. Der Nutzniessungsertrag ist auf CHF 64'250 zu reduzieren.

D. Mit Entscheid Nr. 1167/22 vom 24. August 2022 wies die Ausgleichskasse Schwyz die Einsprache im Sinne der Erwägungen ab.

E. Gegen diesen Einspracheentscheid erhebt der Versicherte mit Eingabe vom 20. September 2022 (Postaufgabe am gleichen Tag) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit dem Antrag,

der Nutzniessungsertrag ist auf maximal CHF 56'330.--, ev. CHF 47'930.-- zu reduzieren und der Anspruch neu zu ermitteln.

F. Mit Vernehmlassung vom 11. Oktober 2022 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.

G. Mit Stellungnahme vom 26. Oktober 2022 beantragt der Beschwerdeführer, der Liegenschaftsertrag bzw. der Ertrag aus Nutzniessung (nicht selbstbewohnt) sei auf Fr. 56'330.--, der Gebäudeunterhalt auf Fr. 11'266.-- zu korrigieren und der Anspruch auf EL neu zu berechnen.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht gemäss Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG; SR 831.30) vom 6. Oktober 2006 dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen, mindestens jedoch dem höheren der folgenden Beträge:

- a. der höchsten Prämienverbilligung, die der Kanton für Personen festgelegt hat, die weder Ergänzungsleistungen noch Sozialhilfe beziehen;
- b. 60 Prozent des Pauschalbetrages für die obligatorische Krankenpflegeversicherung nach Art. 10 Abs. 3 lit. d ELG.

2.1 Als Ausgaben anerkannt werden unter anderem die Gebäudeunterhaltskosten und Hypothekarzinsen bis zur Höhe des Bruttoertrages der Liegenschaft (Art. 10 Abs. 3 lit. b ELG). Für die Gebäudeunterhaltskosten gilt der für die direkte kantonale Steuer im Wohnsitzkanton anwendbare Pauschalabzug (Art. 16 Abs. 1 der Verordnung über die Ergänzungsleistung zur Alters- und Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [ELV; SR 831.301] vom 15.1.1971). Sieht die kantonale Steuergesetzgebung keinen Pauschalabzug vor, gilt der für die direkte Bundessteuer anwendbare (Art. 16 Abs. 2 ELV).

Der Regierungsrat regelt gemäss § 32 Abs. 3 lit. b des kantonalen Steuergesetzes (StG; SRSZ 172.200) vom 9. Februar 2000 die Pauschalabzüge für die kantonale steuerlich abziehbaren Liegenschaftskosten. § 17 der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz (VVStG; SRSZ 172.211) vom 22. Mai 2001 verweist für die Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für den Unterhalt von Liegenschaften des Privatvermögens auf die Ausführungsvorschriften des Bundessteuerrechts. Dieses sieht in Art. 5 Abs. 2 lit. a und b der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116) vom 9. März 2018 Abzüge von 10% bzw. 20% des Brutto-Mietertrags beziehungsweise des Brutto-Eigenmietwerts vor, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode bis zehn Jahre alt ist bzw. wenn es mehr als zehn Jahre alt ist (vgl. Ziff. 17 der kantonalen Weisungen über den Abzug von Liegenschaftskosten [LKW] vom 19.5.2020).

Als Bruttomiettertrag gilt der Gesamtertrag abzüglich des Anteils für Nebenkosten gemäss Art. 257b OR und für bezahlte Baurechtszinsen (Ziff. 17 Abs. 2 Satz 1 LKW). Nebenkosten sind gemäss Art. 257b Abs. 1 OR die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

Kommt es bei vermieteten Grundstücken zu vorübergehenden Mietzinsausfällen, wird der Pauschalabzug auf den erfahrungsgemäss zu erwartenden Soll-Jahresmieterträgen berechnet, d.h. unter Vernachlässigung der Mietzinsausfälle. Mit dem Pauschalbetrag sind alle ordentlichen Kosten (Unterhaltskosten, Instandstellung von neu erworbenen Grundstücken, Drittverwaltungskosten, Energiespar- und Umweltschutzkosten, Rückbaukosten, Versicherungsprämien) abgegolten (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl., Zürich 2021, § 30 N 30 f.).

Unter den Begriff der Unterhaltskosten fallen gemäss Ziff. 20 ff. LKW

- Instandhaltungskosten (d.h. Auslagen für übliche Ausbesserungen und laufend anfallende Reparaturen),
- Instandstellungskosten (d.h. in grösseren Zeitabständen anfallende Aufwendungen, die über laufende Ausbesserungen und Reparaturen hinaus erbracht werden müssen, um den Wert der Liegenschaft auch auf Dauer zu erhalten und deren Ertrag zu sichern wie z.B. Fassadenrenovationen) sowie
- Ersatzbeschaffungen (d.h. Aufwendungen für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz veralteter Einrichtungen sowie Ersatz von verbrauchten oder unbrauchbar gewordenen Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, sofern keine Erhöhung des Nutzungswerts des ersetzten Objekts stattfindet).

2.2 Die Vorinstanz hat also zu Recht bei den Gebäudeunterhaltskosten entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nur 20% des Bruttomietetrages und keine darüberhinausgehenden Liegenschaftsunterhaltskosten berücksichtigt (angefochtener Entscheid Erw. 3 bis 6). Anders zu entscheiden hiesse, über den gewöhnlichen Liegenschaftsunterhalt hinausgehende Kosten, welche entsprechend wertvermehrenden Charakter haben müssten, über die EL zu finanzieren. Die Prüfung, ob die vom Beschwerdeführer in der Beschwerde - anders als in der Einsprache - nur noch sinngemäss geltend gemachten Unterhaltskosten auch tatsächlich als solche im dargelegten Sinne zu beurteilen sind, erübrigt sich mit-hin.

2.3 Strittig bleibt indes die Höhe des Liegenschaftsertrages bzw. Ertrages aus Nutzniessung, auf dessen Basis der Pauschalabzug betragsmässig zu ermitteln ist.

3.1 Als Einnahmen angerechnet werden unter anderem Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen einschliesslich des Jahreswerts einer Nutzniessung (Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG).

3.2 Die Vorinstanz hat den Nutzniessungsertrag anhand der amtlichen Liegenschaftsschätzung vom 8. November 2017 sowie den Mietverträgen wie folgt ermittelt (angefochtener Entscheid Erw. 8; je in Franken; verglichen mit den Angaben des Beschwerdeführers im Einspracheverfahren):

	Vorinstanz	Beschwerdeführer
Parkplätze	1'440.--	--
4.5-Zi-Whg.	21'600.--	21'600.--
4.0-Zi-Whg.	21'000.--	21'000.--
5.0-Zi-Whg.	14'847.--	9'649.80
2.0-Zi-Whg.	<u>8'400.--</u>	<u>12'000.--</u>
Total	67'287.--	64'249.80

Der von der Vorinstanz bei den Parkplätzen, der 2.0-Zimmerwohnung, der 4.5-Zimmerwohnung und der 5.0-Zimmerwohnung eingesetzte Betrag entspricht den Werten der amtlichen Schätzungsverfügung vom 8. November 2017 (mit Wertbasis Jahr 2004) (Vi-act. 16). Bei der 4.0-Zimmerwohnung (Schätzungswert Fr. 16'256.--) stellte die Vorinstanz auf den mietvertraglich vereinbarten Nettomietzins von monatlich Fr. 1'750.-- (entsprechend Fr. 21'000.-- pro Jahr ab).

Bei der 5.0-Zimmerwohnung hat der Beschwerdeführer mit Fr. 9'649.80 offensichtlich auf den Eigenmietwert von Fr. 9'651.--, d.h. 65% von Fr. 14'847.--, gemäss der amtlichen Schätzung abgestellt.

3.3.1 Mit der Beschwerde (sowie der Vernehmlassung) nimmt der Beschwerdeführer folgende neue Berechnung vor (je in Franken):

Möglicher Nettomietzins Wohnung EG gem. Verfügung vom 08.11.2017 [d.h. 2.0-Zi-Whg.]	8'400.--
Nettomietzins Wohnung 1. OG [d.h. 4-Zi-Whg.]	18'600.--
Nettomietzins Wohnung 2. OG [d.h. 4.5-Zi-Whg.] inkl. Parkplatz	19'200.--
Eigenmietwert Dachwohnung, gemäss Verfügung vom 08.11.2017	9'650.--
Möglicher Ertrag des zweiten Parkplatzes	<u>480.--</u>
Ertrag der Nettomietzinseinnahmen und des Eigenmietwertes	56'330.--
Davon 20% Abzug für den Gebäudeunterhalt	11'266.--

(Im Vergleich zum Einspracheverfahren zeigt sich folgendes Bild:

	Vorinstanz	Beschwerdeführer (Einsprache)	Beschwerdeführer (Beschwerde)
Parkplätze	1'440.--	--	--
(zweiter Parkplatz)			480.--
4.5-Zi-Whg.	21'600.--	21'600.--	19'200.-- (inkl. Parkplatz Fr. 600.--)
4.0-Zi-Whg.	21'000.--	21'000.--	18'600.--
5.0-Zi-Whg.	14'847.--	9'649.80	9'650.--
2.0-Zi-Whg.	<u>8'400.--</u>	<u>12'000.--</u>	<u>8'400.--</u>
Total	67'287.--	64'249.80	56'330.--

Der Beschwerdeführer führt hierzu aus, er habe in der Einsprache bei zwei Wohnungen fälschlicherweise die von der Vorinstanz eingesetzten Mietkosten übernommen. Hierbei handle es sich um Bruttomietzinsen, welche auch die Nebenkosten beinhalteten. Gemäss den Bestimmungen der Steuerverwaltung (Angaben auf dem Steuerdeklarationsformular, Formular 5 betreffend Liegenschaften) seien pauschale Nebenkosten von Fr. 2'400.-- abzuziehen. Beim Eigenmietwert (3. OG/Dachgeschoss) habe die Vorinstanz zu Unrecht auf den möglichen Mietertrag von Fr. 14'847.-- abgestellt. Die Wohnung sei nicht vermietet, womit es keine Mietzinseinnahmen gäbe. Der Eigenmietwert betrage Fr. 9'650.--.

Die Vorinstanz mache einen grundlegenden Fehler. Sie gehe davon aus, dass alle vier Wohnungen vermietet seien und rechne den Eigentümern alle Mieterträge gemäss den aktuellen Mietverträgen oder der Schätzungsverfügung vom 8. November 2017 als Einkommen an. Aufgrund dieser Auslegung wohnten die Eigentümer nicht in diesem Haus. Ein Nutzniessungsertrag von über Fr. 67'000.-- sei eine Utopie.

3.3.2 Mit der Vernehmlassung macht die Vorinstanz zur Frage der Bruttomietzinsen/Nettomietzinsen geltend, wenn im Falle der Nutzniessung in Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG lediglich die Nettoeinkünfte verstanden würden, bestünde kein Grund, in Art. 10 Abs. 3 lit. b ELG die Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen als Ausgaben anzuerkennen. Den EL-Berechnungsblättern lasse sich entnehmen, dass bei den Ausgaben Unterhaltskosten von Fr. 13'458.-- und Hypothekarzinsen von Fr. 6'630.-- berücksichtigt worden seien.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sei für die Dachwohnung im 3. OG nicht der Eigenmietwert, sondern im Sinne von Rz. 3524.03 der Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV und IV (WEL; gültig ab 1.4.2011, Stand 1.1.2022) derjenige Mietwert massgebend, der bei der Vermietung der Liegenschaft tatsächlich erzielt werden könnte, d.h. ein marktkonformer Mietzins.

3.4.1 Der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden, wenn sie (sinngemäss) auch die Nebenkosten dem massgebenden Bruttomietzins zurechnen will. Die für Nebenkosten geleisteten Entschädigungen sind nicht Teil des steuerbaren Bruttomietertrages, sofern sie die effektiven Aufwendungen nicht übersteigen (vgl. vorstehend Erw. 2.1; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, a.a.O., § 21 N 35).

Steuerlich abzugsfähige Liegenschaftskosten sind unter anderem auch Betriebskosten (Ziff. 14 zweites Lemma LKW). Dies betrifft alle besitz- und nutzungsbedingten Betriebskosten, soweit sie nicht - namentlich via Nebenkostenabrechnung - auf die Mieter überwältzt werden (Ziff. 30 LKW). Nebenkosten ("Betriebskosten") wie Energiekosten (Heizöl, Strom), Fernseh- und Radiogebühren etc.

stellen hingegen nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten dar (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 30 N 86). Sie fallen infolge der Nutzung einer Wohnung durch den Mieter an, werden von diesem aber durch den Vermieter mittels separater Nebenkostenrechnung oder in der Miete eingeschlossener Nebenkostenpauschale erhoben und vom Vermieter für diesen bezahlt.

Dem von der Vorinstanz angerufenen Beleg (U. Müller, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl., Rz. 311 zu Art. 11 ELG) lässt sich nichts anderes entnehmen, werden dort doch nur die Unterhaltskosten - unter welche die Nebenkosten nicht zu subsumieren sind - sowie die Hypothekarzinsen, nicht aber die Nebenkosten im dargelegten Sinn thematisiert.

3.4.2 Gemäss den insoweit identischen Mietverträgen für die 4-Zimmerwohnung im 1. OG und die 4 ½-Zimmerwohnung im 2. OG sind die Nebenkosten im "Nettomietzins" bzw. "Total Mietzins und Nebenkosten" von monatlich Fr. 1'750.-- bzw. Fr. 1'800.-- (unter Einschluss des Parkplatzes von Fr. 50.--) miteingeschlossen (Vi-act. 17). In den ergänzenden zusätzlichen Bestimmungen wird explizit klargestellt, dass die Nebenkosten "pauschal und ohne Abrechnung gemäss Artikel 17 B der 'Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume' des Kantons Schwyz erhoben" werden.

Dem Beschwerdeführer ist somit antragsgemäss auf den beiden vermieteten Wohnungen unter dem Titel Nebenkosten ein Einschlag von (max.) 20% bzw. maximal Fr. 2'400.-- zu gewähren. Für die 4-Zimmerwohnung und die 4.5-Zimmerwohnung sind entsprechend die Beträge von Fr. 18'600.-- bzw. Fr. 19'200.-- einzusetzen.

3.5.1 Im BGE 138 V 9 (zitiert in VGE II 2013 147 vom 16.1.2014 Erw. 2.2; vgl. auch BGE 139 V 574 Erw. 3.3.3) hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur EL-rechtlichen Relevanz und Bewertung des Eigenmietwertes zusammengefasst und unter anderem erwogen (Erw. 4.3 ff.), der Bezug steuerrechtlicher Eigenheiten als Grundsätze komme nur soweit in Frage, als Sinn und Zweck des Ergänzungsleistungsrechts damit im Einklang stünden. Andererseits ziehe sich die Gleichbehandlung wie ein roter Faden durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur EL-rechtlichen (und im Übrigen auch zur steuerrechtlichen) Relevanz und Festsetzung des Mietwerts. Nicht nur Mietende und Eigentümer sollen gleich behandelt werden, sondern es solle auch eine Privilegierung der ihre Liegenschaft selbstbewohnenden Eigentümer unterbleiben vor jenen, welche ihre Wohnung oder ihr Haus weitervermieteten. Die Betrachtungsweise, wonach der Mietwert bei sog. Selbstbewohnern nur zu 70% als anrechenbares Einkommen in die EL-Berechnung einflüsse, bei den ihre Liegenschaft weitervermietenden

Personen aber zu 100% als Einkommen angerechnet werde, bewirke nach den zutreffenden Vorbringen der Beschwerde führenden Ausgleichskasse, dass die Drittvermietung einer eigenen Wohnung wegen des höheren anrechenbaren Einkommens den Anspruch auf Ergänzungsleistungen schmälere oder gar ausschliesse, während im Gegenzug die ihre Liegenschaft selbstbewohnenden Personen eher Anspruch auf (höhere) Ergänzungsleistungen hätten. Eine solche Ungleichbehandlung gelte es zu vermeiden. Was die Ungleichbehandlung von Liegenschaftseigentümern mit Personen ohne Grundeigentum betreffe, entspreche es zwar dem Willen des Gesetzgebers, dass (auch) das Ergänzungsleistungsrecht eine gewisse Privilegierung des in selbstbewohnte Liegenschaften investierten Kapitals zulasse. Der Gesetzgeber habe vor Augen gehabt, dass es sich bei den EL-Berechtigten häufig um Altersrentnerinnen und -rentner handle, die eher in bescheidenen Verhältnissen wohnten (d.h. in älteren, renovationsbedürftigen Liegenschaften) und ausser der AHV-Rente über keine namhaften Einkünfte verfügten, die aber gerade im Alter möglichst lange in ihrem vertrauten sozialen Umfeld und im eigenen Heim bleiben können sollten. Indes könne weder den Materialien (bundesrätliche Botschaft vom 20.11.1996 zur 3. Revision des ELG; BBl 1997 1207 f.) noch den parlamentarischen Beratungen entnommen werden, dass über den (alt)Art. 11 Abs. 1 lit. c ELG hinaus (wonach selbstbewohnte Liegenschaften beim Vermögen nur mit dem einen bestimmten Betrag übersteigenden Wert berücksichtigt werden) eine weitere Bevorzugung der ihre Liegenschaften selbstbewohnenden Eigentümer beabsichtigt gewesen sei. Die für die steuerrechtlichen Abzüge massgeblichen Intentionen (namentlich die in Art. 108 BV verankerte Förderung des Wohneigentums oder der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemäss Art. 127 Abs. 2 BV) könnten im EL-Recht, welches mit der Deckung des Existenzbedarfs gänzlich andere Ziele verfolge, nicht massgeblich sein. Mit Blick auf die anzustrebende Gleichsetzung von Mietwert (als Vermögensertrag) und zum Abzug zugelassenem Mietzins bestehe ebenso kein Grund, den steuerrechtlich gekürzten Mietwert selbstbewohnter Liegenschaften als anrechenbares Einkommen zu berücksichtigen. Dass die ihre Wohnung selbstbewohnende Person über den ihr angerechneten Eigenmietwert nicht tatsächlich als in Geldform zufließendes Einkommen verfügen könne, treffe zwar zu, vermöge aber eine Privilegierung der ihre Liegenschaft selbstbewohnenden Personen im Vergleich mit sog. Drittvermietern nicht zu rechtfertigen. Auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung von EL-Bezüglern in den verschiedenen Kantonen bestehe kein Grund, auf die steuerrechtlichen Regeln zur prozentualen Anrechnung des Eigenmietwertes abzustellen.

Mit Urteil 9C_593/2017 vom 22. März 2018 (Erw. 6.2) hat das Bundesgericht unter Verweis auf das zitierte Präjudiz festgehalten, dass tiefe (marktabhängige)

Hypothekarzinsen nach der gesetzlichen Konzeption nicht einen Einbruch in das System des begrenzten Mietzinsabzugs nach Art. 10 Abs. 1 lit. b ELG und der Anrechnung des (vollen; BGE 138 V 9) Eigenmietwertes nach Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG rechtfertigen können (vgl. auch Urteil BGer 9C_476/2018 vom 7.2.2019 Erw. 5).

3.5.2 Es besteht kein erkennbarer plausibler Grund, die dargelegte Rechtsprechung nicht auch vorliegend anzuwenden. Eine Berücksichtigung nur des Eigenmietwertes kann vorliegend abgesehen davon schon deshalb nicht in Frage kommen, weil gerade nicht der Beschwerdeführer, sondern seine Tochter die fragliche Wohnung, für welche die Anrechnung nur des Eigenmietwertes geltend gemacht wird, bewohnt. Wird die Wohnung einem Dritten - wozu auch Angehörige zu zählen sind - unentgeltlich oder zu einem Vorzugsmietzins (d.h. einem unter dem gemäss den steuerlichen Vorgaben ermittelten ungekürzten Mietwert der Wohnung) vermietet, ist der steuerliche ungekürzte Mietwert anzurechnen. Wird die Wohnung zu einem höheren Mietzins vermietet, ist bei den Einnahmen zur Ermittlung des EL-Anspruches der nutzniessungsberechtigten Person der effektive Mietzins zu berücksichtigen.

Mit der Vorinstanz ist somit für die von der Tochter des Beschwerdeführers bewohnte Dachwohnung (5-Zimmerwohnung) der Betrag (Mietwert) von Fr. 14'847.-- als Einnahme anzurechnen.

3.6.1 Miet- und Pachtzinsen sind bei den Einnahmen des Eigentümers oder Nutzniessers grundsätzlich in der vertraglichen Höhe anzurechnen. Liegt der vertraglich vereinbarte Miet- oder Pachtzins offensichtlich unter dem ortsüblichen, so ist der letztere als Vermögensertrag einzusetzen. Dasselbe gilt für Fälle, in denen kein Mietzins vereinbart wurde, oder wenn die Liegenschaft leer steht, obwohl eine Vermietung möglich wäre (Rz. 3433.03 WEL; Carigiet/Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 3. Aufl., Zürich 2021, Rz. 617).

3.6.2 Soweit also Räumlichkeiten und/oder Parkplätze nicht vermietet werden, kann der Beschwerdeführer hieraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz auf die amtlichen Schätzwerte abgestellt hat. Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, eine Neubeurteilung beantragt zu haben (Beschwerde S. 2). Eine solche liegt indes nicht vor. Eine allfällige Altersentwertung seit der Wertbasis der Schätzung (31.12.2004) dürfte ohnehin durch die seither allgemeine Werterhöhung von Liegenschaften neutralisiert worden sein. So betrug das örtliche Mietpreisniveau in D. _____ per 31. Dezember 2004 Fr. 2'180.-- und per 31.12.2017 Fr. 2'390.-- (vgl. Teil III Kapitel 6 des Anhangs der kantonalen Schätzungsanleitung).

3.6.3 Mit der Vorinstanz sind also für die 2.0-Zimmerwohnung Fr. 8'400.-- einzusetzen.

3.6.4 Bei den Parkplätzen ist zu berücksichtigen, dass im Mietzins der Wohnung im 2. OG ein Parkplatz zu monatlich Fr. 50.-- bzw. Fr. 600.-- pro Jahr mitenthalten ist. Mithin verbleiben gemäss der amtlichen Schätzung zwei Parkplätze, für welche der amtliche Schätzungswert von je Fr. 480.--, zusammen Fr. 960.--, einzusetzen ist.

3.7 Zusammenfassend sind also folgende (Miet-)Einnahmen aus Nutzniessung anzurechnen:

2 Parkplätze	960.--
4.5-Zi-Whg. (inkl. ein Parkplatz)	19'200.--
4.0-Zi-Whg.	18'600.--
5.0-Zi-Whg.	14'847.--
2.0-Zi-Whg.	<u>8'400.--</u>
Total	62'007.--

Folglich sind bei den Ausgaben Unterhaltskosten von Fr. 12'401.40 (20% von Fr. 62'007.--) zu berücksichtigen.

3.8 Die Beschwerde ist in diesem Sinne also teilweise gutzuheissen. Die Sache ist zur Ermittlung des Anspruches des Beschwerdeführers auf Ergänzungsleistungen ab dem 1. April 2022 an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Das Verfahren vor dem kantonalen Versicherungsgericht ist kostenlos (Art. 1 ELG i.V.m. Art. 61 lit. a des Bundesgesetzes über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts [ATSG; SR 830.1] vom 6.10.2000). Unbeanwaltete Parteien haben grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, ebensowenig die Vorinstanz (vgl. Art. 61 lit. g ATSG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Einspracheentscheid Nr. 1167/2022 vom 24. August 2022 aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen, damit sie im Sinne der Erwägungen (insbesondere Erw. 3.7) über den Anspruch des Beschwerdeführers auf Ergänzungsleistungen ab 1. April 2022 neu verfügt.
2. Das Verfahren ist kostenlos.
3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.
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).
5. Zustellung an:
 - die Vertreterin des Beschwerdeführers (2/R)
 - die Vorinstanz (R)
 - und das Bundesamt für Sozialversicherungen, 3003 Bern (A).

Schwyz, 14. Dezember 2022

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der 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: 22. Dezember 2022