



---

## **Das Versicherungsgericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

Die 1935 geborene Beschwerdeführerin bezog ab Januar 2015 Ergänzungsleistungen (EL) zu ihrer Altersrente der AHV (VB 1). Dasselbe traf auf ihren am tt.mm. 2022 verstorbenen Ehemann B. \_\_\_\_\_ zu. Aufgrund des eingereichten Revisionsfragebogens vom 9. Dezember 2024 bzw. der darin erstmals deklarierten ausländischen Liegenschaften nahm die Beschwerdegegnerin eine Neuberechnung für den Zeitraum Januar 2021 bis Dezember 2022 vor und verneinte mit Verfügung vom 10. Dezember 2024 (Dossier des verstorbenen Ehemannes) einen Anspruch der Beschwerdeführerin sowie deren verstorbenen Ehemanns auf Ergänzungsleistungen ab Januar 2021 und forderte die von diesen für die Periode von Januar 2021 bis Dezember 2022 bereits bezogenen Ergänzungsleistungen zurück. Ebenfalls mit Verfügung vom 10. Dezember 2024 (Dossier der Beschwerdeführerin) berechnete sie die Ergänzungsleistungen für den Zeitraum ab Januar 2023 neu, verneinte einen entsprechenden Anspruch der Beschwerdeführerin und forderte die dieser für die Zeit ab Januar 2023 ausgerichteten Ergänzungsleistungen zurück. Die dagegen erhobenen Einsprachen wurden von der Beschwerdegegnerin vereinigt und mit Einspracheentscheid vom 26. März 2025 abgewiesen.

### **2.**

#### **2.1.**

Gegen den Einspracheentscheid vom 26. März 2025 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 12. Mai 2025 Beschwerde und stellte folgende Anträge:

- "1. Es sei der Einspracheentscheid vom 26.03.2025 aufzuheben.
2. Es sei die Höhe der Ergänzungsleistungen für die Periode 01/2021 bis 12/2023 nach altem Recht neu zu berechnen und dabei den Wert der ausländischen Liegenschaften lediglich in Höhe von EUR 205'250.00 als Substanzwert und aufgrund fehlender Vermietbarkeit EUR 0.00 pro Jahr als Mietertrag zu berücksichtigen.
3. Es sei festzustellen, dass die Beschwerdeführer für den Zeitraum 01/2021 bis 12/2023 gesamthaft einen EL-Anspruch in Höhe von CHF 15'642.00 haben.
4. Eventualiter sei die Sache insofern zur Neuurteilung der Höhe des EL-Anspruchs der Beschwerdeführer nach altem Recht für die Periode 01/2021 bis 12/2023 sowie zur allfälliger Rückerstattungsforderungen und zum Erlass einer neuen Verfügung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, als dabei der Wert der ausländischen Liegenschaften lediglich in Höhe von EUR 205'250.00 als Substanzwert und aufgrund fehlender Vermietbarkeit EUR 0.00 pro Jahr als Mietertrag berücksichtigt wird.

5. Es sei anzuordnen, dass nach der Neuberechnung des EL-Anspruchs der Beschwerdeführer die Rückforderungsansprüche der Beschwerdegegnerin sowie der C.\_\_\_\_\_ Kranken-Versicherung AG im Zusammenhang mit den zu Unrecht ausgerichteten Ergänzungsleistungen und Prämienverbilligung in geeigneter Weise miteinander zu koordinieren sind, sodass eine ungerechtfertigte Kumulation von Rückforderungen vermieden wird.
6. Es seien den Beschwerdeführer die Kosten für das private Verkehrswertgutachten in der vollen Höhe von CHF 477.40 zu erstatten.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

## **2.2.**

Mit Vernehmlassung vom 16. Juni 2025 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde.

## **2.3.**

Mit Replik vom 25. Juni 2025 nahm die Beschwerdeführerin Stellung zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin und hielt an ihren Anträgen fest.

## **2.4.**

Mit Duplik vom 15. Juli 2025 verwies die Beschwerdegegnerin grundsätzlich auf ihren Einspracheentscheid sowie ihre Vernehmlassung.

---

## **Das Versicherungsgericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

Vorab ist anzumerken, dass in der Beschwerde der verstorbene B.\_\_\_\_\_ als Beschwerdeführer 2, vertreten durch die Beschwerdeführerin 1, aufgeführt wurde (vgl. Beschwerde S. 1). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass gemäss Art. 31 Abs. 1 i.V.m. Art. 11 ZGB die Rechtsfähigkeit mit dem Tod endet. Ein Toter ist damit nicht parteifähig und kann weder Klage erheben noch Beschwerde führen. Im Schrifttum zu Art. 31 ZGB wird zudem festgehalten, dass niemand als Vertreter einer verstorbenen Person einen Prozess anheben kann (vgl. PIERA BERETTA, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl. 2022, N. 39 zu Art. 31 ZGB). Die Beschwerdeführerin ist durch den Erbgang in die Rechtsposition des verstorbenen EL-Bezügers gelangt. Die Beschwerdeführerin ist somit zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Einspracheentscheid vom 26. März 2025 (Vernehmlassungsbeilage [VB] 278 ff.) auch betreffend die Belange ihres verstorbenen Ehemannes legitimiert gewesen.

### **2.**

Die Beschwerdegegnerin macht im Wesentlichen geltend, im Rahmen der Revision im Jahre 2024 seien erstmals auch die ausländischen

Liegenschaften der Beschwerdeführerin (sowie deren verstorbenen Ehemannes) deklariert worden und unter Berücksichtigung dieser Liegenschaften würden für die Zeit ab Januar 2021 Mehreinnahmen (altes Recht) erzielt bzw. werde die massgebende Vermögensschwelle für Ehepaare bzw. für Alleinstehende (neues Recht) überschritten, was zu einer Neuberechnung der Ergänzungsleistungen und Verneinung eines entsprechenden Anspruchs ab Januar 2021 bzw. (nach dem Versterben des Ehemanns der Beschwerdeführerin im Dezember 2022) auch ab Januar 2023 sowie Rückforderungen geführt habe (VB 278 ff.). Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, die Berechnungen der Beschwerdegegnerin betreffend den Liegenschaftswert sowie die Mieterträge seien nicht korrekt und würden auf unzureichenden Sachverhaltsabklärungen basieren. Abzustellen sei auf das von ihr eingereichte Verkehrswertgutachten von Dr. Agr. D. \_\_\_\_\_, womit sie auch für die Zeit von Januar 2021 bis Dezember 2023 Anspruch auf Ergänzungsleistungen habe (vgl. Beschwerde S. 4 ff.).

### **3.**

Streitig und zu prüfen ist, ob die Beschwerdegegnerin die Ergänzungsleistungen zu Recht rückwirkend eingestellt und die für die Zeit von Januar 2021 bis Dezember 2023 von der Beschwerdeführerin und (bis Dezember 2022) deren Ehegatten bezogenen Leistungen zurückgefordert hat.

### **4.**

#### **4.1.**

Im sozialversicherungsrechtlichen Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren gilt der Untersuchungsgrundsatz. Danach haben Versicherungsträger und Sozialversicherungsgericht von sich aus und ohne Bindung an die Parteibegehren für die richtige und vollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes zu sorgen (Art. 43 Abs. 1 und Art. 61 lit. c ATSG; BGE 133 V 196 E. 1.4 S. 200; 132 V 93 E. 5.2.8 S. 105; 122 V 157 E. 1a S. 158). Dieser Grundsatz gilt indessen nicht uneingeschränkt; er findet sein Korrelat in den Mitwirkungspflichten der Parteien (BGE 125 V 193 E. 2 S. 195; 122 V 157 E. 1a S. 158). Die behördliche und richterliche Abklärungspflicht umfasst sodann nicht unbesehen alles, was von einer Partei behauptet oder verlangt wird. Vielmehr bezieht sie sich nur auf den im Rahmen des streitigen Rechtsverhältnisses (Streitgegenstand) rechtserheblichen Sachverhalt. Rechtserheblich sind alle Tatsachen, von deren Vorliegen es abhängt, ob über den streitigen Anspruch so oder anders zu entscheiden ist. In diesem Rahmen haben Verwaltungsbehörden und Sozialversicherungsgericht zusätzliche Abklärungen stets vorzunehmen oder zu veranlassen, wenn hierzu auf Grund der Parteivorbringen oder anderer sich aus den Akten ergebender Anhaltspunkte hinreichender Anlass besteht (BGE 117 V 282 E. 4a S. 283).

#### **4.2.**

Kommt die versicherte Person den Auskunfts- oder Mitwirkungspflichten in unentschuldbarer Weise nicht nach, so kann der Versicherungsträger aufgrund der Akten verfügen oder die Erhebungen einstellen und Nichteintreten beschliessen. Er muss die Person vorher schriftlich mahnen und auf die Rechtsfolgen hinweisen. Es ist ihnen dabei eine angemessene Bedenkzeit einzuräumen (Art. 43 Abs. 3 ATSG). Ein materieller Entscheid aufgrund der Akten kann erst ergehen, wenn sich der rechtserhebliche Sachverhalt unabhängig von der als notwendig und zumutbar erachteten Abklärungsmassnahmen, der sich die versicherte Person ohne entschuldbaren Grund widersetzt hat, nicht weiter vervollständigen lässt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_763/2016 vom 9. Oktober 2017 E. 2.2).

#### **5.**

##### **5.1.**

Die Rückerstattung von Leistungen erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren. In einem ersten Entscheid ist über die Frage der Unrechtmässigkeit des Leistungsbezugs zu befinden. Anschliessend erfolgt der Entscheid über die Rückerstattung und in der Folge gegebenenfalls der Entscheid über einen Erlass der zurückzuerstattenden Leistung (vgl. MARCO REICHMUTH, in: Kieser/Kradolfer/Lendfers [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts, 5. Aufl. 2024, N. 18 ff. zu Art. 25 ATSG).

##### **5.2.**

###### **5.2.1.**

Die Rückforderung von bereits zugesprochenen Leistungen nach Art. 25 ATSG unterliegt unter anderem den Rückkommensvoraussetzungen der prozessualen Revision oder der Wiedererwägung (Art. 53 ATSG; BGE 129 V 110 E. 1.1 S. 110; MARCO REICHMUTH, a.a.O., N. 13 zu Art. 25 ATSG). Des Weiteren kann sich die Unrechtmässigkeit des Leistungsbezugs auch aus der Anpassung einer Leistung (materielle Revision; Art. 17 ATSG) ergeben (vgl. MARCO REICHMUTH, a.a.O., N. 28 zu Art. 25 ATSG). Die Beschwerdegegnerin hat im Einspracheentscheid vom 26. März 2025 auf die zuletzt genannte Bestimmung Bezug genommen (vgl. VB 280).

###### **5.2.2.**

Während bei einer Wiedererwägung oder prozessualen Revision nach Art. 53 ATSG eine anfängliche Unrichtigkeit in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht bzw. eine anfängliche Unrichtigkeit in tatsächlicher Hinsicht, die durch einen Revisionsgrund erstellt ist, vorliegen muss, erfordert die materielle Revision nach Art. 17 ATSG eine nachträgliche Unrichtigkeit wegen einer Änderung des Sachverhalts (vgl. DIANA OSWALD, in: Kieser/Kradolfer/Lendfers, [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts, 5. Aufl. 2024, N. 24 zu Art. 17 ATSG).

### **5.2.3.**

Die ausländischen Liegenschaften Grundstück aaa, befinden sich bereits seit dem Jahre 2001 im Eigentum der Beschwerdeführerin und (bis zu dessen Tod) ihres Ehemannes (VB 275). Betreffend die Liegenschaften Grundstück bbb, lässt sich den Akten zwar kein Datum entnehmen, jedoch müssen sie bzw. der hälftige Anteil gemäss dem Datum des ausländischen Dokumentes ebenfalls seit spätestens April 2020 im Eigentum des verstorbenen Ehemannes gestanden sein (VB 274 ff.). Folglich handelte es sich bei den vor dem 10. Dezember 2024 ergangenen Verfügungen der Beschwerdegegnerin betreffend den Anspruch auf Ergänzungsleistungen für den Zeitraum ab 2021, in denen die fraglichen Liegenschaften nicht berücksichtigt worden waren, um ursprünglich fehlerhafte Verfügungen, womit zu prüfen ist, ob ein Rückkommenstitel i.S.v. Art. 53 ATSG vorliegt.

### **5.2.4.**

Gemäss Art. 53 Abs. 1 ATSG müssen formell rechtskräftige Verfügungen und Einspracheentscheide in Revision gezogen werden, wenn die versicherte Person oder der Versicherungsträger nach deren Erlass erhebliche neue Tatsachen entdeckt oder Beweismittel auffindet, deren Beibringung zuvor nicht möglich war (sogenannte prozessuale Revision). Neu sind Tatsachen, die sich bis zum Zeitpunkt, da im Hauptverfahren noch tatsächliche Vorbringen prozessual zulässig waren, verwirklicht haben, jedoch trotz hinreichender Sorgfalt nicht bekannt waren. Die Tatsache muss der Entscheidungsinstanz (unverschuldetermassen) neu sein, nicht der versicherten Person (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C\_658/2017 vom 23. Februar 2018 E. 5.1). Die neuen Tatsachen müssen ferner erheblich sein, das heisst, sie müssen geeignet sein, die tatbestandliche Grundlage des zur Revision beantragten Entscheids zu verändern und bei zutreffender rechtlicher Würdigung zu einer anderen Entscheidung zu führen (BGE 143 V 105 E. 2.3 S. 107 f.; SVR 2012 UV Nr. 17 S. 63, 8C\_434/2011 E. 7.1). Diese sog. prozessuale Revision zieht eine uneingeschränkte materielle Neuprüfung nach sich, wobei auch eine rückwirkende Korrektur (ex tunc) möglich ist (vgl. etwa Urteile des Bundesgerichts 8C\_552/2016 vom 8. Februar 2017 E. 3.3 und 8C\_626/2014 vom 6. Januar 2014 E. 3.4 sowie DIANA OSWALD, a.a.O., N. 40 zu Art. 53 ATSG).

### **5.2.5.**

Die Beschwerdeführerin deklarierte die ausländischen Liegenschaften erstmals auf dem Revisionsfragebogen vom 9. Dezember 2024 (VB 209 ff.), nachdem sie und ihr verstorbener Ehemann in den Jahren zuvor im EL-Verfahren nie entsprechende Angaben gemacht hatten. Die Beschwerdegegnerin hat die Ergänzungsleistungen jährlich neu berechnet und die Beschwerdeführerin und ihren inzwischen verstorbenen Ehemann in den entsprechenden Mitteilungen jeweils auf deren Meldepflicht bezüglich allfälliger Änderungen hingewiesen (VB 143; 152; 161; 190). Somit hat die Beschwerdegegnerin eine bisher trotz hinreichender Sorgfalt unbekannte,

anspruchserhebliche Tatsache neu entdeckt. Die Beschwerdegegnerin kam im Ergebnis somit zu Recht auf die Leistungszusprache zurück und prüfte den Anspruch der Beschwerdeführerin sowie ihres verstorbenen Ehemannes auf Ergänzungsleistungen ex tunc bzw. ab 1. Januar 2021 neu (zur Motivsubstitution vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_68/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.1 mit Hinweisen). Umstritten und nachfolgend zu prüfen ist vorliegend aber, welchen Einfluss die Liegenschaften auf die Neuberechnung haben bzw. zu welchem Vermögens- und Ertragswert sie anzurechnen sind.

## **6.**

### **6.1.**

Gemäss Art. 4 Abs. 1 i.V.m. Art. 9 Abs. 1 ELG haben Personen mit Wohnsitz und gewöhnlichem Aufenthalt (Art. 13 ATSG) in der Schweiz, welche eine der Voraussetzungen nach den Art. 4 Abs. 1 lit. a bis d ELG erfüllen, Anspruch auf Ergänzungsleistungen, wenn die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen. Die anrechenbaren Einnahmen sind in Art. 11 ELG geregelt. Zu berücksichtigen sind tatsächlich erzielte Einkünfte, vorhandene Vermögenswerte, über welche die betroffene Person verfügen kann, aber auch Einkommen und Vermögenswerte, auf welche die Person verzichtet hat (vgl. CARIGIET/KOCH, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 3. Aufl. 2021, S. 208 Rz. 525).

### **6.2.**

#### **6.2.1.**

Das anrechenbare Vermögen ist nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten (Art. 17a Abs. 1 ELV). Ausländische Liegenschaften sind grundsätzlich als Vermögen anzurechnen. Nach Art. 17a Abs. 4 ELV werden Liegenschaften und Wohnungen (auch ausländische, vgl. Urteil des Eidgenössischen Versicherungsgerichts P 33/05 vom 8. November 2005 E. 3), welche die ergänzungsleistungsberechtigte Person nicht zu eigenen Wohnzwecken nützt, zum Verkehrswert angerechnet.

#### **6.2.2.**

Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft der Verkaufswert (hypothetischer Marktpreis) zu verstehen, den sie im normalen Geschäftsverkehr besitzt (BGE 120 V 10 E. 1 S. 12; Urteil des Bundesgerichts 9C\_550/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3). Der Verkehrswert entspricht also dem mutmasslichen Erlös, der auf dem freien Markt erzielbar wäre (CARIGIET/KOCH, a. a. O., Rz. 615 S. 240; BGE 128 I 240 E. 3.1.2 S. 248; Urteil des Bundesgerichts 2C\_1273/2012 vom 13. Juni 2013 E. 2.4). Das Bundesgericht bezeichnet den Verkehrswert als mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Umständen verkauft werden (BGE 103 Ia 103 E. 3a S. 105; Urteil des Bundesgerichts

9C\_540/2009 vom 17. September 2009 E. 5.3). Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um eine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern in der Regel um einen Schätz- oder Vergleichswert. Einer Verkehrswertschätzung haftet notwendigerweise ein Unsicherheitsfaktor an. Die branchenübliche Schätzungstoleranz liegt bei rund 10 % (BGE 134 II 49). Grundsätzlich ist auf einen amtlichen oder allgemein anerkannten Schätzungswert abzustellen (vgl. Urteile des Eidgenössischen Versicherungsgerichts P 48/04 vom 22. Februar 2005 E. 2 und P 9/04 vom 7. April 2004 E. 4.3). Die Ermittlung des Verkehrswerts auf diese Weise setzt eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraus, was in der Regel nicht praktikabel ist, namentlich wenn sie auf Jahre zurück zu erfolgen hat. Es sind daher, soweit möglich und sinnvoll, andere geeignete Schätzungen heranzuziehen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 9C\_550/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3; 8C\_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4 mit Hinweisen).

### **6.2.3.**

#### **6.2.3.1.**

Zur Bestimmung des Verkehrswerts von im Ausland gelegenen Liegenschaften hat sich das Bundesgericht in zahlreichen Urteilen zu verschiedenen Vorgehensweisen geäussert.

#### **6.2.3.2.**

Eine geeignete Grundlage für die Wertbestimmung können Investitionen, welche für die Erstellung oder den Kauf der Liegenschaft sowie für allfällige spätere wertvermehrnde Massnahmen getätigt worden sind, darstellen. Dabei wird jedoch vorausgesetzt, dass der Kaufpreis dem damaligen Marktpreis entsprochen hat. Zudem muss bekannt sein, ob und in welchem Umfang spätere wertvermehrnde Investitionen getätigt worden sind, und auch die zwischenzeitliche allgemeine Preisentwicklung auf dem entsprechenden Immobilienmarkt muss sich einigermaßen zuverlässig beurteilen lassen. Macht die versicherte Person geltend, der Wert habe sich in der Zwischenzeit reduziert, trägt sie dafür die objektive Beweislast (vgl. Urteile des Eidgenössischen Versicherungsgerichts P 29/02 vom 10. Dezember 2002 E. 2.1 und 2.2 sowie des Bundesgerichts 9C\_540/2009 vom 17. September 2009 E. 3).

#### **6.2.3.3.**

Gemäss der Wegleitung über die Ergänzungsleistungen zur AHV/IV (WEL) des Bundesamts für Sozialversicherungen kann bei Liegenschaften im Ausland auf eine im Ausland erstellte Schätzung abgestellt werden, falls eine andere Schätzung nicht mit vernünftigem Aufwand erhältlich ist (vgl. WEL Rz. 3445.04 [Stand 1. Januar 2024]). Eine Schätzung ist beweiskräftig, wenn der ermittelte Wert in nachvollziehbarer Weise hergeleitet wird und die im Einzelfall massgebenden Kriterien Berücksichtigung finden (vgl. CARIGIET/KOCH, S. 241 f. Rz. 622). Solche Faktoren sind etwa die

Fläche des Grundstücks, die Anzahl und Ausgestaltung der Räume, der Ausbaustandard, die Lage, die Erschliessung inkl. absehbarer künftiger Entwicklungen, die Umgebung und Wohnqualität sowie eine allfällige touristische Ausrichtung der Gegend (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_776/2019 vom 17. November 2020 E. 4.1). Unzulässig ist es hingegen, den Wert einer im Ausland gelegenen Liegenschaft aufgrund eines Vergleichs mit im Internet publizierten Angeboten für nahegelegene Grundstücke zu bestimmen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_776/2019 vom 17. November 2020 E. 5.2). Allerdings kann diese Vorgehensweise je nach Wohngebiet eine gewisse Plausibilisierung ermöglichen (vgl. CARIGIET/KOCH, a.a.O., S. 241 Rz. 620).

#### **6.2.3.4.**

Erst wenn die Investitionskosten nicht oder nicht mit hinreichender Zuverlässigkeit festgestellt werden können und auch keine Schätzung vorliegt oder problemlos erhältlich zu machen ist, kommt eine Wertbestimmung auf der Basis amtlicher Werte und steuerrechtlicher Grundsätze in Frage. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist es in solch einem Falle zulässig, den Steuer- bzw. Katasterwert heranzuziehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_776/2019 vom 17. November 2020 E. 5.2 und 5.3). Zu beachten ist, dass die Verwendung von Katasterwerten lediglich zu einer schematischen Schätzung führt und keine Rücksicht auf individuelle Gegebenheiten nimmt. Sie können nur verwendet werden, wenn eine genauere Schätzung nicht möglich oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand erhältlich ist oder wenn sie von der versicherten Person akzeptiert werden (vgl. CARIGIET/KOCH, a.a.O., S. 241 Rz. 619).

#### **6.2.4.**

Bei nicht selbst bewohnten Liegenschaften gelten die Miet- und Pachtzinsen als Liegenschaftsertrag. Bei nicht vermieteten Liegenschaften ist entweder ein ortsüblicher Mietzins oder der durchschnittliche Ertrag, der eine Rendite während der ganzen Lebensdauer der auf dem Grundstück stehenden Bauten widerspiegeln soll, anzurechnen (vgl. CARIGIET/KOCH, a.a.O., S. 240 Rz. 617). Werden die Möglichkeiten zur Erzielung eines Ertrags nicht (genügend) ausgeschöpft, ist ein Einkommensverzicht anzurechnen. Davon abzusehen ist, wenn es unzumutbar und objektiv unmöglich ist, die Immobilie entgeltlich zu vermieten, weil sie beispielsweise aufgrund eines ernsthaften Mangels nicht bewohnbar ist (vgl. CARIGIET/KOCH, a.a.O., S. 242 Rz. 623).

### **7.**

#### **7.1.**

##### **7.1.1.**

In den Verfügungen vom 10. Dezember 2024 ging die Beschwerdegegnerin in Bezug auf die ausländischen Liegenschaften vom Wert gemäss den Steuerunterlagen 2021 (VB 173) bzw. 2023 (VB 262) aus. Der

Liegenschaftswert (Aargauischer Steuerwert) betrug gemäss den definitiven Steuerveranlagungen 2021 bzw. 2023 Fr. 968'700.00 (VB 255) bzw. Fr. 484'350.00 (hälftiger Anteil; VB 242).

Mit Einsprache vom 20. Dezember 2024 führte die Beschwerdeführerin aus, die Liegenschaften seien faktisch wertlos. Alle bisherigen Versuche, diese zu verkaufen, seien erfolglos gewesen. Da kein realistischer Marktwert vorhanden sei, sei keine Verwertbarkeit gegeben (VB 267). Mit Schreiben vom 13. Januar 2025 bestätigte die Beschwerdegegnerin den Empfang der Einsprache und gewährte der Beschwerdeführerin für eine allfällige ergänzende Begründung der Einsprache sowie für die Zustellung allfälliger Beweismittel eine Nachfrist bis zum 14. Februar 2025 (VB 277). Eine ergänzende Begründung erstattete die Beschwerdeführerin jedoch nicht.

Zur Abklärung des Sachverhalts hat die Beschwerdegegnerin am 7. Januar 2025 bei der Abteilung Steuern der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ Unterlagen eingefordert und daraufhin die amtlichen Dokumente bezüglich der ausländischen Liegenschaften erhalten, gestützt auf welche sie im Einspracheentscheid vom 26. März 2025 von einer Rendite von gesamthaft EUR 3'881.85 (Katastererträge; VB 274 ff.) ausging. Diesen Betrag multiplizierte sie mit 100 sowie mit dem im Kanton Aargau geltenden Repartitionswert für nicht selbstbewohnte Liegenschaften (ab 2019 130 % des kantonalen Steuerwerts). Gestützt darauf bezifferte sie den Verkehrswert der Liegenschaften mit EUR 504'640.50 und führte aus, unter Berücksichtigung der Jahresmittelkurse der ESTV betrage er umgerechnet Fr. 545'516.00 (VB 281). Sie erklärte, in Anbetracht der Gesamtsituation, welche durch die Unmöglichkeit gekennzeichnet sei, einen aktuellen Wert für die Immobilie im Ausland zu ermitteln (mangels vorhandener Schätzung), sei es rechtsprechungsgemäss gerechtfertigt, auf die Katastermiete, die eine Steuergrösse darstelle, abzustellen (VB 281).

#### **7.1.2.**

Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens reichte die Beschwerdeführerin sodann eine Schätzung (Dokument E) vom 26. April 2025 (BB 5) sowie die entsprechende deutsche Übersetzung (BB 6) ein. Darin wurde der Verkehrswert der Immobilien auf insgesamt EUR 205'250.00 festgelegt (BB 5; 6).

#### **7.1.3.**

Im Rahmen der Vernehmlassung korrigierte die Beschwerdegegnerin den von ihr berechneten Wert insofern, als dass sie aufgrund des Privatgutachtens anerkannte, dass eine von ihr zuvor berücksichtigte Immobilie an der ausländischen Adresse nicht Eigentum der Beschwerdeführerin darstelle. Sie zog daher EUR 340.86 von der im Einspracheentscheid festgehaltenen Rendite ab und gelangte, ausgehend von einer Rendite von EUR 3'540.99,

zu einem Verkehrswert von Fr. 497'614.00 ( $\text{EUR } 3'540.99 \times 100 \times 1.3 = \text{EUR } 460'328.00$ ; diesen Betrag multiplizierte sie mit 1.081). Sie stellte sich jedoch auf den Standpunkt, die Beschwerdeführerin habe trotz Nachfristansetzung keine Belege eingereicht, und dass diese das Gutachten erst im Beschwerdeverfahren eingereicht habe, sei ihr anzurechnen. Zudem sei die Glaubwürdigkeit des Gutachtens anzuzweifeln (vgl. Vernehmlassung S. 2 f.).

## **7.2.**

### **7.2.1.**

Den Akten sind demnach sehr unterschiedliche Angaben hinsichtlich des Werts der ausländischen Liegenschaften zu entnehmen. Während das Ergebnis der Berechnung der Beschwerdegegnerin (Fr. 497'614.00; vgl. Vernehmlassung S. 2) etwas mehr als das Doppelte des Betrages der durch die Beschwerdeführerin eingeholten Schätzung (EUR 205'250.00; BB 5) beträgt, liegt der in den Steuerveranlagungen eingesetzte Wert nochmals deutlich höher (Fr. 968'700.00; VB 255).

### **7.2.2.**

Auch wenn die Beschwerdegegnerin den Wert gemäss den Steuerveranlagungen im Einspracheentscheid nicht mehr herangezogen hat, ist an dieser Stelle noch kurz darauf einzugehen. Aus dem E-Mail-Verkehr zwischen der Beschwerdegegnerin und der Abteilung Steuern der Gemeinde Q.\_\_\_\_\_ geht hervor, dass die Liegenschaftswerte in einem Nachsteuerungsverfahren vom Kantonalen Steueramt festgesetzt wurden, und es wurde auf das Dokument ausländischen Dokumentes in der Beilage verwiesen (VB 271; 274 ff.). In den Details zur Steuerveranlagung 2021 ist bei den Werten der Liegenschaften "aus Schätzung" vermerkt (VB 256). Ob damit die ausländischen Dokumentes oder eine anderweitige Schätzung, deren Ergebnis unter Umständen von der Beschwerdegegnerin beim Kantonalen Steueramt noch hätte eingefordert werden können, gemeint ist, bleibt jedoch offen. Zudem begründete die Beschwerdegegnerin im Einspracheentscheid auch nicht, weshalb sie von den Steuerwerten gemäss den Steuerveranlagungen Abstand genommen hat, sondern stellte sich lediglich auf den Standpunkt, der amtliche Nachweis des (ausländischen Dokumentes) belege, dass es sich gerade nicht um eine wertlose Liegenschaft handle. Was die Steuergrösse Rendite genau aussagt, erläuterte sie jedoch nicht, sondern nahm eine theoretische Berechnung vor, welche gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erst zur Anwendung kommen darf, wenn sich der Wert nicht anderswie ermitteln lässt (vgl. E. 6.2.3 hiervor).

### **7.2.3.**

#### **7.2.3.1.**

Wenn die Beschwerdegegnerin beanstandet, dass das private Verkehrswertgutachten erst im Beschwerdeverfahren und damit verspätet eingereicht worden sei, ist festzuhalten, dass für die Beurteilung der Sachverhalt

rechtserheblich ist, wie er sich bis zum massgeblichen Zeitpunkt des angefochtenen Einspracheentscheids entwickelt hat (vgl. BGE 144 V 210 E. 4.3.1). (Echte) Noven sind im kantonalen Beschwerdeverfahren insoweit zulässig, als sie Rückschlüsse auf den Sachverhalt bis zum Erlass des Einspracheentscheids erlauben (vgl. SUSANNE BOLLINGER, in: Basler Kommentar, Allgemeiner Teil des Sozialversicherungsrechts, 2. Aufl. 2025, Rz. 29 zu Art. 61). Daraus folgt, dass auch ein erst im Beschwerdeverfahren eingereichtes Gutachten zu berücksichtigen ist, sofern es sich auf den Zeitraum vor Erlass des Einspracheentscheids bezieht, was vorliegend der Fall ist.

#### **7.2.3.2.**

Das von der Beschwerdeführerin eingeholte Verkehrswertgutachten wurde von Dr. Agr. D. \_\_\_\_\_ am 26. April 2025 verfasst (BB 5; 6). Dieser erläuterte die Hintergründe der Schätzung und führte aus, dass der zu bestimmende Verkehrswert aufgrund der aktuell schwierigen Lage anhand der synthetischen Methode zu ermitteln sei. Es müsse berücksichtigt werden, dass es im betreffenden Gebiet zahlreiche leerstehende und nicht verkaufte Immobilien gebe, da die Abwanderung junger Menschen zu einer geringeren Nachfrage geführt habe. Die betreffenden Immobilien würden auch seit mehreren Jahren zum Verkauf stehen. Zudem habe er bei der Bewertung folgende Elemente berücksichtigt: Lage, Stadtgebiet, Panoramablick, Ertragskraft, Exposition, Ausrichtung, Erhaltungszustand und Alter. Bezüglich der Immobilie an der zweiten ausländischen Adresse merkte er überdies an, dass sie seit über zwanzig Jahren unbewohnt sei, und weiter führte er aus, dass insgesamt Kosten von rund EUR 40'000.00 für notwendige Renovationen anfallen würden (vgl. BB 6 S. 1 ff.).

#### **7.2.3.3.**

Auf privat eingeholte Schätzungen kann zwar grundsätzlich nicht direkt abgestellt werden (vgl. URS MÜLLER, Rechtsprechung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Aufl. 2015, Rz. 362), jedoch bedeutet dies nicht, dass sie nicht Anlass zu weiteren Abklärungen geben können. Da der Verkehrswert gemäss Gutachten erheblich von dem von der Beschwerdegegnerin berechneten Verkehrswert abweicht und sich darüber hinaus auch vom Steuerwert gemäss den Steuerveranlagungen erheblich unterscheidet, bestehen Widersprüche, welche der Klärung bedürfen. Auch wenn sich die Schätzung aufgrund fehlender Berechnungen und Fotos als nicht vollständig erweist, sind ihr dennoch Hinweise darauf zu entnehmen, dass der Verkehrswert der Liegenschaften erheblich tiefer als angenommen ausfallen könnte (insbesondere der geltend gemachte Leerstand seit 20 Jahren sowie Renovationsbedarf). Weitere Ausführungen zum Beweiswert des Gutachtens erübrigen sich jedoch, da an dieser Stelle nicht abschliessend beurteilt werden muss, ob auf das Gutachten abgestellt werden kann. Es fiel nämlich auf jeden Fall detailliert genug aus, um Anlass zu weiteren Abklärungen zu geben. Vor diesem Hintergrund hat die Beschwerdegegnerin zu prüfen, ob

sie zu Recht eine theoretische Berechnung des Verkehrswerts anhand der Rendite vorgenommen hat. Dasselbe trifft auf die Berechnung des Liegenschaftsertrags zu, wobei hier auch zu prüfen sein wird, ob die Liegenschaften überhaupt bewohnbar sind (vgl. E. 6.2.4 hiervor). Die Sache ist demnach an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit diese hinsichtlich des Verkehrswertes sowie des Liegenschaftenertrags weitere Abklärungen treffe und anschliessend neu verfüge.

## **8.**

### **8.1.**

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde in dem Sinne gutzuheissen, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 26. März 2025 aufzuheben und die Sache zur weiteren Abklärung im Sinne der Erwägungen und zur Neuverfügung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen ist.

### **8.2.**

Das Verfahren ist kostenlos (Art. 61 lit. f<sup>bis</sup> ATSG).

### **8.3.**

#### **8.3.1.**

Was die beantragte Zusprache einer Parteientschädigung sowie die Verpflichtung der Beschwerdegegnerin dazu, der Beschwerdeführerin die Kosten des privaten Verkehrswertgutachtens in der Höhe von Fr. 477.40 zu erstatten (vgl. Beschwerde Rechtsbegehren Ziff. 6), anbelangt, ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin das Gutachten erst im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingereicht hat (BB 5; 6). Zwar werden der Partei die Kosten eines von ihr eingereichten Gutachtens ersetzt, wenn sich der Rechtsmittelentscheid – wie vorliegend – darauf abstützt (vgl. RENÉ WIEDERKEHR, in: Kieser/Kradolfer/Lendfers [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts, 5. Aufl. 2024., N. 27 f. zu Art. 45 ATSG), jedoch gilt im Rahmen von Art. 61 lit. g ATSG, wonach die obsiegende beschwerdeführende Person Anspruch auf Ersatz der Parteikosten hat, das Verursacherprinzip. Danach hat unnötige Kosten zu bezahlen, wer sie verursacht hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_210/2024 vom 12. September 2024 E. 2.3).

#### **8.3.2.**

Das im Beschwerdeverfahren eingereichte Gutachten (BB 5; 6) hätte die Beschwerdeführerin bereits im Einspracheverfahren beibringen und damit unter Umständen auch ein Beschwerdeverfahren verhindern können. Damals brachte sie jedoch lediglich vor, die Liegenschaft sei faktisch wertlos und nicht zu verkaufen (VB 176 f.), ohne Beweismittel dafür zu nennen. Da sie das Gutachten erst im Rahmen des Beschwerdeverfahrens beibrachte, sind ihr die entsprechenden Kosten aufgrund des Verursacherprinzips nicht durch die Beschwerdegegnerin zurückzuerstatten und zudem ist ihr – trotz des Umstandes, dass die Rückweisung der Sache an die Verwaltung

zwecks Vornahme ergänzender Abklärungen als anspruchsbegründendes Obsiegen gilt (BGE 132 V 215 E. 6.1 S. 235 mit Hinweisen) – auch keine Parteientschädigung auszurichten.

### **8.3.3.**

Der Beschwerdegegnerin steht aufgrund ihrer Stellung als Sozialversicherungsträgerin (BGE 126 V 143 E. 4 S. 149 ff.) kein Anspruch auf Parteientschädigung zu.

---

## **Das Versicherungsgericht erkennt:**

### **1.**

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Einspracheentscheid vom 26. März 2025 aufgehoben und die Sache zur weiteren Abklärung im Sinne der Erwägungen und Neuverfügung an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen.

### **2.**

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

### **3.**

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

---

## **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten**

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung beim **Bundesgericht Beschwerde** eingereicht werden (Art. 82 ff. in Verbindung mit Art. 90 ff. BGG). Die Frist steht während folgender Zeiten still: vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August sowie vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 46 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist dem Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, zuzustellen.

Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG).

---

Aarau, 27. Januar 2026

**Versicherungsgericht des Kantons Aargau**

3. Kammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Gössi

Ruh