Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
9C_928/2011

Urteil vom 9. Juli 2012
II. sozialrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter U. Meyer, Präsident,
Bundesrichter Borella, Kernen, Bundesrichterinnen Pfiffner Rauber, Glanzmann,
Besetzung
Gerichtsschreiber Fessler.

Verfahrensbeteiligte

1. Erbgemeinschaft des W._____, bestehend aus:

G._____,

F._____,

S._____,

2. S._____,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Willi Füchslin,
Beschwerdeführer,

gegen

Ausgleichskasse Schwyz,
Rubiswilstrasse 8, 6438 Ibach,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Ergänzungsleistung zur AHV/IV,

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 27. Oktober 2011.

Sachverhalt:

A.

W._____ bezog ab 1. August 2007, seine Ehefrau S._____ ab 1. Februar 2008, Ergänzungsleistungen (EL) zur Altersrente der AHV. Mit Verfügung vom 1. Januar 2011 setzte die Ausgleichskasse Schwyz die EL für 2011 auf monatlich Fr. 2'922.- und Fr. 3'121.- fest. Bei der Berechnung des Anspruchs berücksichtigte sie einnahmenseitig u.a. jeweils Fr. 66'663.- "Übriges Vermögen Schenkung". Mit Eingaben vom 13. und 19. Januar 2011 erhob G._____, der jüngere Sohn der beiden EL-Bezüger, Einsprache und beantragte, die 2007 von seinem Vater erworbene Liegenschaft sei zum Ertragswert (Fr. 216'217.-) und nicht zum Vermögenswert (Fr. 320'507.-) anzurechnen. Im Februar 2011 verstarb W._____. Mit Verfügung vom 8. März 2011 setzte die Ausgleichskasse die Ergänzungsleistung für S._____ ab 1. März 2011 neu auf monatlich Fr. 2'894.- fest, dies unter Anrechnung von Fr. 133'326.- "Übriges Vermögen Schenkung". Mit Einspracheentscheid vom 14. Juli 2011 bestätigte sie gegenüber der Erbgemeinschaft W._____ sel. die Verfügung vom 1. Januar 2011.

B.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Erbgemeinschaft des W._____ sel. und von S._____ hob das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz die Verfügung vom 8. März 2011 auf und wies die Sache an die Ausgleichskasse zurück, damit sie nach Vornahme ergänzender Abklärungen im Sinne der Erwägungen über den EL-Anspruch der Ehefrau des Verstorbenen ab dem 1. März 2011 neu verfüge. Im Übrigen wies es das Rechtsmittel ab (Entscheid vom 27. Oktober 2011).

C.

Die Erbengemeinschaft des W._____ sel. und S._____ führen gemeinsam Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit dem Rechtsbegehren, Gerichtsentscheid und Einspracheentscheid seien dahingehend abzuändern, dass überhaupt kein Verzichtvermögen angerechnet werden dürfe und die Sache sei zur entsprechenden Neufestsetzung der Ergänzungsleistungen für den Verstorbenen und seine Ehefrau, eventualiter zu ergänzenden Abklärungen an die Ausgleichskasse zurückzuweisen.

Das kantonale Gericht und die Ausgleichskasse verzichten auf eine Stellungnahme. Das Bundesamt für Sozialversicherungen hat sich nicht vernehmen lassen.

Erwägungen:

1.

Der vorinstanzliche Entscheid weist die Beschwerde gegen den die Verfügung vom 1. Januar 2011 bestätigenden Einspracheentscheid vom 14. Juli 2011 ab. Zudem hebt er die Verfügung vom 8. März 2011 auf und weist die Sache an die Ausgleichskasse zurück, damit sie nach Vornahme ergänzender Abklärungen zur Höhe des anrechenbaren Verzichtvermögens (Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG) über den EL-Anspruch der Ehefrau des Verstorbenen ab dem 1. März 2011 neu verfüge. Damit hat die Vorinstanz das Verfahren über den an sich einzig Anfechtungsgegenstand bildenden Einspracheentscheid vom 14. Juli 2011 (BGE 133 V 50 E. 4.2.2 S. 55; SVR 2005 AHV Nr. 9 S. 30, H 53/ 04 E. 1.1.3) hinaus ausgedehnt. Dies ist von Bundesrechts wegen nicht zu beanstanden, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen als erfüllt betrachtet werden können (vgl. BGE 130 V 501 E. 1.2 S. 503; 122 V 34 E. 2a S. 36 mit Hinweisen). In der vorinstanzlichen Beschwerde wurde in der Hauptsache die Anrechnung eines Verzichtvermögens in der EL-Berechnung gerügt und insoweit die Abänderung des angefochtenen Einspracheentscheids sowie der Verfügungen vom 1. Januar und 8. März 2011 beantragt. Die Ausgleichskasse konnte sich dazu in der Vernehmlassung äussern (SVR 2008 IV Nr. 46 S. 155, I 143/ 06 E. 3).

2.

Der vorinstanzliche Entscheid ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG oder ein Teilentscheid nach Art. 91 lit. a BGG, soweit er die Beschwerde abweist (Streitgegenstand: Ergänzungsleistung des Verstorbenen und seiner Ehefrau für die Monate Januar und Februar 2011). Mit Bezug auf die Aufhebung der Verfügung vom 8. März 2011 und Rückweisung der Sache an die Ausgleichskasse zu ergänzenden Abklärungen (Streitgegenstand: Ergänzungsleistung der Ehefrau des Verstorbenen ab 1. März 2011) ist er ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG; die Voraussetzungen nach Abs. 1 lit. a oder b dieser Bestimmung sind jedoch nicht gegeben, da die Ausgleichskasse den Entscheid über die Anrechnung eines Verzichtvermögens in der EL-Berechnung für die Monate Januar und Februar 2011 zu berücksichtigen haben wird (vgl. BGE 135 V 141).

3.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 und 1.4.2 S. 254; Urteil 9C_116/2012 vom 15. März 2012 E. 3).

4.

4.1 Die jährliche Ergänzungsleistung entspricht dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die anrechenbaren Einnahmen übersteigen (Art. 9 Abs. 1 ELG). Als Einnahmen angerechnet werden u.a. Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist (Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG; bis 31. Dezember 2007: Art. 3c Abs. 1 lit. g ELG). Der anzurechnende Betrag von Vermögenswerten, auf die verzichtet worden ist, wird jährlich um 10'000 Franken 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 (Art. 17a Abs. 1 und 2 ELV).

4.2 Das anrechenbare Vermögen ist nach den Grundsätzen der Gesetzgebung über die direkte kantonale Steuer für die Bewertung des Vermögens im Wohnsitzkanton zu bewerten. Dienen Grundstücke dem Bezüger oder einer Person, die in der EL-Berechnung eingeschlossen ist, nicht zu eigenen Wohnzwecken, so sind diese zum Verkehrswert einzusetzen. Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes ist der Verkehrswert für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht vorliegt, massgebend. Der Verkehrswert gelangt nicht zur Anwendung, wenn von

Gesetzes wegen ein Rechtsanspruch auf den Erwerb zu einem tieferen Wert besteht (Art. 17 Abs. 1, 4 und Abs. 5 Satz 1 und 2 ELV).

5.

5.1 Nach den Feststellungen der Vorinstanz war der im Februar 2011 verstorbene EL-Bezüger am 7. August 2007 ins Alters- und Pflegeheim X. _____ eingetreten. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 31. Oktober 2007 veräusserte er das Grundstück Y. _____ sowie weitere kleinere Parzellen an einen seiner beiden Söhne zum Preis von Fr. 230'476.-. Gemäss Schätzungsverfügung vom 10. November 2006 betrug der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft Fr. 320'501.-, derjenige der übrigen Parzellen insgesamt Fr. 18'858.-. Unter Zugrundelegung dieses Verkehrswertes ermittelte die Ausgleichskasse ein Verzichtvermögen von Fr. 163'326.- per 1. November 2007 bzw. Fr. 133'326.- per 1. Januar 2011 (Art. 17a Abs. 1 und 2 ELV), das den Eheleuten je zur Hälfte angerechnet wurde. Aus ihren verbindlichen und im Übrigen unbestrittenen Feststellungen (Art. 105 Abs.1 und 2 BGG) hat die Vorinstanz gefolgert, die Anrechnung zum Verkehrswert sei grundsätzlich gerechtfertigt, da im Veräusserungszeitpunkt das Kriterium der Nutzung des Grundstückes zu eigenen Wohnzwecken (Art. 17 Abs. 4 ELV) nicht mehr gegeben gewesen sei.

5.2 Im Weiteren hat die Vorinstanz festgestellt, der Käufer habe das landwirtschaftliche Gewerbe seines Vaters nicht zur Selbstbewirtschaftung übernommen. Es bestünden auch keine Anhaltspunkte dafür und werde auch nicht substantiiert vorgebracht, ein anderer direkter Nachkomme habe - wie in BGE 125 V 69 - konkret vor, das landwirtschaftliche Gewerbe dereinst weiterzuführen. Er habe daher keinen Anspruch auf eine Übernahme zum Ertragswert gehabt. Ein gesetzlicher Anspruch im Sinne von Art. 17 Abs. 5 Satz 2 ELV auf den Erwerb zu einem tieferen Wert als der Verkehrswert - die Vorinstanz erwähnt in diesem Zusammenhang Art. 17 Abs. 1 und Art. 44 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) - habe somit nicht bestanden.

5.3 Schliesslich hat die Vorinstanz unter Hinweis auf das Urteil des Eidg. Versicherungsgerichts P 48/04 vom 22. Februar 2005 E. 2.1 die Berücksichtigung von vom Käufer seit dem Erwerb getätigten Investitionen unter dem Titel 'Wertverminderung seit dem 31. Dezember 2003 (Wertbasis des Vermögenssteuerwertes von Grundstück Y. _____) bis 31. Oktober 2007 (Abschluss Kaufvertrag)' abgelehnt.

6.

Die Beschwerdeführerinnen rügen im Wesentlichen, es treffe nicht zu, dass der Sohn des Verstorbenen und Käufer des Grundstücks Y. _____ sowie weiterer kleinere Parzellen nicht Selbstbewirtschafter sein solle. Es könne insbesondere nicht darauf ankommen, dass er nebst der Bewirtschaftung von ca. 1 ha Land, wofür er einen nicht zu unterschätzenden Aufwand betreibe, noch arbeite. Im Weiteren habe sein Sohn grosses Interesse daran, nach ihm das landwirtschaftliche Gewerbe einschliesslich das verpachtete Land von 1,8 ha weiterzuführen. Lediglich ein Selbstbewirtschafter könne das gesetzliche Vorkaufsrecht u.a. der Verwandten für ein landwirtschaftliches Gewerbe geltend machen. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke seien ganz allgemein, namentlich auch nach der kantonalen Steuergesetzgebung, zum Ertragswert anzurechnen. Die Aufrechnung eines Verzichtvermögens im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks Y. _____ und weiterer Landparzellen müsse unter den gegebenen (tatsächlichen und rechtlichen) Umständen als bundesrechtswidrig bezeichnet werden.

7.

Die Vorinstanz ist ohne Weiterungen davon ausgegangen, bei dem vom verstorbenen EL-Bezüger mit Kaufvertrag vom 31. Oktober 2007 entäusserten Grundstück Y. _____, bestehend u.a. aus Wiesland mit Wohnhaus und einem Kleingebäude, Acker, Wiese, Weide, Hoch- und Flachmoor einschliesslich weiterer Parzellen mit Acker, Wies- und Weidland, handle es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGBB.

7.1

7.1.1 Nach Art. 4 BGBB gelten für Grundstücke, die für sich allein oder zusammen mit andern Grundstücken ein landwirtschaftliches Gewerbe bilden, die besonderen Bestimmungen dieses Gesetzes über die landwirtschaftlichen Gewerbe (Abs. 1). Die Bestimmungen über landwirtschaftliche Gewerbe gelten nicht für landwirtschaftliche Grundstücke, die: a. zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gemäss Artikel 8 gehören; b. (...; Abs. 3). Laut Art. 8 BGBB finden die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke auf ein landwirtschaftliches Gewerbe Anwendung, wenn es: a. seit mehr als sechs Jahren rechtmässig ganz oder weitgehend parzellenweise verpachtet ist und diese Verpachtung im Sinne von Artikel 31 Absatz 2 Buchstaben e und f des

Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht [LPG] weder vorübergehenden Charakter hat noch aus persönlichen Gründen erfolgt ist; b. unabhängig von seiner Grösse wegen einer ungünstigen Betriebsstruktur nicht mehr erhaltungswürdig ist. Ein Grundstück gilt als landwirtschaftlich, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGG).

7.1.2 Gemäss Art. 7 BGG gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung einer Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest (Abs. 1; vgl. Art. 2a der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht [VBB; SR 211.412.110]). Bei der Beurteilung, ob ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, sind diejenigen Grundstücke zu berücksichtigen, die diesem Gesetz unterstellt sind (Art. 2 [Allgemeiner Geltungsbereich]; Abs. 3). Die Verpachtung einzelner Parzellen eines landwirtschaftlichen Gewerbes für sich allein betrachtet ändert nichts an dieser Eigenschaft (Eduard Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N. 37f zu Art. 7 BGG; vgl. BGE 111 II 487 E. 3a S. 492).

Die Kantone können landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen nach Artikel 7 hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellen; die minimale Betriebsgrösse ist dabei in einem Bruchteil einer Standardarbeitskraft festzulegen und darf 0,75 Standardarbeitskräfte nicht unterschreiten (Art. 5 lit. a BGG). Nach § 22 Abs. 2 des schwyzerischen Gesetzes vom 26. November 2003 über die Landwirtschaft (SRSZ 312.100) sind landwirtschaftliche Betriebe im Berggebiet gemäss Art. 1 Abs. 3 der Verordnung über den landwirtschaftlichen Produktionskataster und die Ausscheidung von Zonen vom 7. Dezember 1998 [Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung; SR 912.1] den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellt, sofern für ihre Bewirtschaftung mindestens 0,75 Standardarbeitskräfte (SAK) nötig sind (Art. 5 lit. a BGG). Das Berggebiet im Sinne von Art. 1 Abs. 3 der Landwirtschaftliche Zonen-Verordnung umfasst die Bergzonen I-IV.

7.2 Vorliegend fragt sich, ob es sich beim Gegenstand des Kaufvertrages vom 31. Oktober 2007 (Grundstück Y._____ und sechs weitere Parzellen mit Acker-, Wies- und Weidland) überhaupt um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGG oder um einen vom Kanton gestützt auf Art. 5 lit. a BGG den diesbezüglichen Gesetzesbestimmungen unterstellten landwirtschaftlichen Betrieb nach § 22 Abs. 2 des Landwirtschaftsgesetzes handelt, oder ob ein unter Art. 8 BGG fallender Sachverhalt gegeben ist. Davon hängt entscheidend ab, ob im Zusammenhang mit der Veräusserung des gesamten landwirtschaftlichen Grundeigentums des verstorbenen EL-Bezügers (Ziff. 13 des Kaufvertrages vom 31. Oktober 2007) ein Vermögensverzichtstatbestand im Sinne von Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG und Art. 17 Abs. 5 ELV gegeben ist:

7.2.1 Nach Art. 42 BGG haben, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert wird, die nachgenannten Verwandten des Veräusserers ein Vorkaufsrecht in folgender Rangordnung, wenn sie es selber bewirtschaften wollen und dafür geeignet erscheinen: 1. jeder Nachkomme; 2. (...; Abs. 1). Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert, so hat jeder Nachkomme des Veräusserers ein Vorkaufsrecht daran, wenn er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (Abs. 2). Gemäss Art. 44 BGG können die Berechtigten das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Gewerbe zum Ertragswert und an einem landwirtschaftlichen Grundstück zum doppelten Ertragswert geltend machen. Ebenfalls hat der Pächter unter bestimmten Bedingungen ein Vorkaufsrecht, wenn ein landwirtschaftliches Gewerbe oder ein landwirtschaftliches Grundstück veräussert wird. Das Vorkaufsrecht der Verwandten geht indessen vor (Art. 47 BGG).

Selbstbewirtschafter ist, wer den Boden selber bearbeitet und, wenn es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, dieses zudem persönlich leitet. Für die Selbstbewirtschaftung geeignet ist, wer die Fähigkeiten besitzt, die nach landesüblicher Vorstellung notwendig sind, um den landwirtschaftlichen Boden selber zu bearbeiten und ein landwirtschaftliches Gewerbe zu leiten (Art. 9 Abs. 1 und 2 BGG). Den Boden im Sinne dieser Bestimmung selber bearbeiten bedeutet, die im Betrieb anfallenden Arbeiten auf dem Feld, im Stall, auf dem Hof (inkl. Administrativarbeiten) und im Zusammenhang mit der Vermarktung der Produkte zu einem wesentlichen Teil selber verrichten (ZBGR 87/2006 S. 273, 5A.20/2004 E. 3.2; BGE 115 II 181 E. 2a S. 183 ff.). Die bearbeitete Fläche muss nicht notwendigerweise ein landwirtschaftliches Gewerbe sein (Bruno Beeler, Bäuerliches Erbrecht gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht [BGG] vom 4. Oktober 1991, 1998, S. 112 f.). Es kann auch ein für die landwirtschaftliche Nutzung geeignetes, landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BGG sein (Paul Richli,

Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung - zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht, AJP 1993 S. 1067). Auch wer eine landwirtschaftliche Tätigkeit als Freizeitbeschäftigung ausübt, kann - entgegen der Ansicht der Vorinstanz - als Selbstbewirtschaftler gelten (Urteil 2C_855/2008 vom 11. Dezember 2009 E. 2.1).

7.2.2 Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe verpachtet, bleibt das Vorkaufsrecht der Nachkommen bestehen, auch wenn sie es insofern nicht selber bewirtschaften können, als sie den Boden nicht im Sinne von Art. 9 BGG selber bearbeiten können. Sie müssen jedoch dafür geeignet erscheinen. Dies ergibt sich zwingend aus der Rangordnung, wonach das Vorkaufsrecht der Verwandten demjenigen des Pächters vorgeht (Art. 47 Abs. 3 BGG). Andernfalls könnte dieses Privileg durch Verpachtung des landwirtschaftlichen Gewerbes oder landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehebelt werden. Umgekehrt wird die Rechtsposition des Pächters dadurch geschützt, dass bei Veräusserung des Pachtgegenstandes der Erwerber in den Pachtvertrag eintritt (Art. 14 LPG "Kauf bricht Pacht nicht"; BGE 124 III 37 E. 2 S. 39). Gleiches muss umso mehr gelten, wenn nur ein Teil des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens verpachtet ist, der Erwerber den nicht verpachteten Teil selbst bewirtschaftet und er dazu geeignet ist. Auch in einem solchen Fall muss der Nachkomme gestützt auf Art. 44 BGG das Vorkaufsrecht am landwirtschaftlichen Gewerbe zum Ertragswert geltend machen können.

7.2.3 Vorliegend steht fest, dass auf dem vom verstorbenen EL-Bezüger mit Kaufvertrag vom 31. Oktober 2007 u.a. veräusserten Grundstück Y., umfassend eine Fläche von 19'383 m² (= 1,9383 ha), zwei Pachtverträge lasteten, wobei gemäss Angaben der Beschwerdeführerinnen das seit verpachtete Land 1,8 ha misst. Unter der Annahme, dass das Kaufobjekt ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGG oder ein vom Kanton gestützt auf Art. 5 lit. a BGG den diesbezüglichen Gesetzesbestimmungen unterstellter landwirtschaftlicher Betrieb nach § 22 Abs. 2 des Landwirtschaftsgesetzes war, hatte der Käufer Anspruch auf Übernahme zum Ertragswert und damit zu einem tieferen Wert als der Verkehrswert nach Art. 17 Abs. 5 Satz 2 ELV. Ist dagegen von einem landwirtschaftlichen Gewerbe auszugehen, auf das nach Art. 8 BGG die Bestimmungen über die einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke anzuwenden sind (Hofer, a.a.O., N. 2 f. zu Art. 8 BGG; Urteil 2C_200/2009 vom 14. September 2009 E. 2.1), hatte der Sohn des verstorbenen EL-Bezügers und Erwerber kein gesetzliches Vorkaufsrecht. Ein solches setzte voraus, dass er Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt (Art. 42 Abs. 2 BGG), was nach Lage der Akten nicht zutrifft. Damit hatte er aber auch keinen Anspruch auf Übernahme zum (doppelten) Ertragswert und damit allenfalls zu einem tieferen Wert als der Verkehrswert nach Art. 17 Abs. 5 Satz 2 ELV. Es liegt bzw. läge insoweit eine (gemischte) Schenkung vor, woran der vereinbarte Gewinnanspruch nach Art. 41 Abs. 1 BGG nichts ändert (Felix Schöbi, Bäuerliches Bodenrecht. Eine Annäherung in drei Aufsätzen, 1994, S. 70). Der noch unter dem alten Recht ergangene BGE 120 V 10, auf den sich die Beschwerdeführerinnen in diesem Zusammenhang berufen, ist überholt.

7.3 Nach dem Gesagten kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob im Zusammenhang mit der Veräusserung des gesamten landwirtschaftlichen Grundeigentums des verstorbenen EL-Bezügers (Ziff. 13 des Kaufvertrages vom 31. Oktober 2007) ein Vermögensverzichtstatbestand im Sinne von Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG und Art. 17 Abs. 5 ELV gegeben ist. Die Ausgleichskasse wird die notwendigen Abklärungen (vorab Qualifizierung des Kaufgegenstandes, allenfalls - in einem zweiten Schritt - des zuweisungsberechtigten Erben) vorzunehmen haben und danach die Ergänzungsleistung neu festsetzen, wobei sie nachstehende E. 8 zu beachten hat.

8.

Die Beschwerdeführerinnen machen wie schon im vorinstanzlichen Verfahren geltend, der Käufer habe erhebliche Sanierungskosten (etwa Fr. 186'850.-) gehabt. Ohne Renovation wäre das erste Obergeschoss, wo der Verstorbene und seine Ehefrau bis zum Eintritt ins Heim gelebt hätten, kaum mehr bewohnbar. Mit ihren diesbezüglichen Vorbringen üben sie indessen weitgehend unzulässige appellatorische Kritik an der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung und Beweiswürdigung (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 137 II 353 E. 5.1 S. 356), insbesondere es sei nicht davon auszugehen, dass die Liegenschaft seit 31. Dezember 2003 (Wertbasis für Schätzung des Vermögenssteuerwertes) bis zum Verkauf Ende Oktober 2007 eine (erhebliche) Wertverminderung erfahren habe. Abgesehen davon wohnte auch der Bruder des Käufers im ersten Obergeschoss. Im selben Haus wohnte auch er selber mit seiner Familie. Unter diesen Umständen können pauschale, nicht nach diesen Gegebenheiten differenzierende Sanierungskosten ohnehin nicht genügen. Es kommt dazu, dass spätestens seit 1. Februar 2008, somit bereits rund drei Monate nach Abschluss des Kaufvertrages

vom 31. Oktober 2007, beide Eltern des Käufers im Alters- und Pflegeheim X. _____ waren. Der an den Kaufpreis angerechnete Betrag von Fr. 96'033.- als Gegenleistung für das ihnen eingeräumte lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrecht beruhte auf einer erwarteten Nutzungsdauer von rund zehn Jahren. Die schon wenige Monate nach dem Erwerb des Wohnhauses eingetretene freie Verfügbarkeit der Wohnung der Eltern müsste ebenfalls berücksichtigt werden bei der Frage nach verzichtsvermögenvermindernden Sanierungskosten.

9.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten der Ausgleichskasse aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerinnen haben Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, und der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 27. Oktober 2011 und der Einspracheentscheid der Ausgleichskasse Schwyz vom 14. Juli 2011 werden aufgehoben. Die Sache wird an die Verwaltung zurückgewiesen, damit sie nach Abklärungen im Sinne der Erwägungen den EL-Anspruch des Verstorbenen und denjenigen seiner Ehefrau für die Monate Januar und Februar 2011 neu festsetze.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 500.- werden der Ausgleichskasse Schwyz auferlegt.

3.

Die Ausgleichskasse Schwyz hat die Beschwerdeführerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'800.- zu entschädigen.

4.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz hat die Parteientschädigung für das kantonale Verfahren neu festzusetzen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz und dem Bundesamt für Sozialversicherungen schriftlich mitgeteilt.

Luzern, 9. Juli 2012

Im Namen der II. sozialrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Meyer

Der Gerichtsschreiber: Fessler